

PROPERTY RESEARCH QUARTERLY

▶▶▶ GEZAMENLIJKE UITGAVE VAN VOGON EN PROPERTYNL

SEPTEMBER 2007 JAARGANG 6 NUMMER 3



Vereniging Onroerend Goed Onderzoekers Nederland

PROPERTYNL
Voorop in vastgoed ▶▶▶

Property Research Quarterly signaleert nieuwe ontwikkelingen in de wetenschapsgebieden die relevant zijn voor de vastgoedsector. Daarnaast worden in Property Research Quarterly wetenschappelijke inzichten toegepast om aanbevelingen te doen voor commerciële vastgoedpartijen, overheden, maatschappelijke instellingen en vastgoed opleidingen. Property Research Quarterly biedt een podium voor analyses en discussies die kunnen bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de vastgoedsector.

Property Research Quarterly is een gezamenlijke kwartaaluitgave van PropertyNL bv en de Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland (VOGON), met medewerking van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Deze publicatie wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de sponsors die op de achterzijde staan vermeld.

Redactieadres
Property Research Quarterly
Postbus 75485
1070 AL Amsterdam
tel. 020-575 3317
e-mail vogon@propertynl.com

Hoofdredactie/directie
Paul Wessels

Raad van Advies
prof. dr. B. Needham (Radbouduniversiteit Nijmegen), prof. dr. J. Lambooy (Universiteit Utrecht),
drs. R.M. Weisz RA MRICS (TU Eindhoven)

Redactie
drs. Wilton Christiaanse (SCM Shopping Center Management), Herbert Fens (Amsterdam School of Real Estate), drs. Boris van der Gijp MRE (Fortis Vastgoed Ontwikkeling), drs. Han Olden (Stogo onderzoek + advies), drs. Monique Roso (TNO Innovatie en Ruimte), drs. Maarten van der Spek RBA/CEFA (ING Real Estate), ir. Arno Segeren (Ruimtelijk Planbureau), drs. Gerjan Vos (Universiteit van Amsterdam), dr. Jos Janssen, voorzitter (Ecorys Nederland BV), Cintha de Boer (eindredactie)

Referenten
drs. R. L. Bak (CB Richard Ellis), drs. J.B.M. Brayé (Locatus), dr. H. Brouwer (AEK), drs. C.A. van Elst MRE MRICS (TCN Property Projects), dr. ir. V. H. Gruis (TU Delft), drs. J.R. Hakfoort (ministerie van Economische Zaken), drs. P. ter Hark (CRA Vastgoed), G. ten Have RT (Boer Hartog Hooft), mr. J. Hoekstra (Houthoff Buruma), dr. P.J. Korteweg (Universiteit Utrecht), drs. B. Louw (DHV BV), mr. P. van Mierlo (Rabobank), mr. P.S.A. Overwater (Bureau Overwater), P. de Vries (OTB), dr. M.A.J. Theebe (UvA, ING Real Estate), prof. dr. B.G. van Zadelhoff (KPMG Meijburg, Rijksuniversiteit Groningen)

Verder werken mee
drs. B.P. van Dijk (Altera Vastgoed NV) en drs. P. Bretveld (ING REIM)

Vormgeving
Vincent Westerbeek van Eerten, Thomas van der Schoor (Mooi Rood)

Druk
Grafisch Bedrijf Tuijtel

Property Research Quarterly wordt toegestuurd aan de abonnees van PropertyNL.com en aan de leden van de VOGON.

ISSN 1570-7814

Column

Het nuttige met het aangename verenigen

door Prof. Dr. Theo Beckers

4

THEMA ONTWIKKELING LANDELIJK GEBIED

Het landelijk gebied en de vastgoedsector

door Arno Segeren en Boris van der Gijp

5

De Agrarische grondmarkt

Een dynamische voorraadmarkt met flinke prijsverschillen

door Jan Luijt en Jacques Urselmann

7

Boer maakt plaats voor burgers en buitenlui

door Femke Daalhuizen, Hans van Amsterdam en Stijn Reinhard

17

Een grondinstrument voor de onzekere toekomst van het metropolitane landschap

door H.E. van Rij en W.K. Korthals Altes

23

Ontwikkelingswinsten en de ontwikkeling van het landelijk gebied

door Barrie Needham

29

Reële opties in vastgoedontwikkeling deel I

door Daniel Witvoet, Peter J. Vlek, M. Gordon Brown en Leonie A.M.C. van de Ven

35

Beter winkelaanbod, hoger woongenot

door G.J. van Amerongen

41

Wetsvoorstel voorziet in nieuwe bevoegdheid tot intrekking van een onherroepelijke bouwvergunning

door Michiel van Driel

48

Signalering

Voor u geselecteerd

56

Service

Auteursrichtlijnen

58

Agenda

59

Het nuttige met het aangename verenigen

door Theo Beckers ¹⁾

Overheid en bedrijfsleven zijn naarstig op zoek naar nieuwe economische dragers voor plattelandontwikkeling. Zeker nu de landelijke gebieden steeds meer veranderen van productielandschappen in consumptielandschappen is er behoefte aan vernieuwende initiatieven. De landbouw kan haar traditionele rol van beheerser en beheerder van het buitengebied niet langer waarmaken. Energieproductie, waterberging en natuurontwikkeling komen er gedeeltelijk voor in de plaats. Ook woningbouw neemt steeds meer buitenruimte in beslag. Dat is echter onvoldoende. Waarom niet het nuttige van duurzame gebiedsontwikkeling combineren met het aangename van toerisme en recreatie? In een recent advies heeft de VROM-raad gepleit voor een opwaardering van leisure als drager van ruimtelijke ontwikkeling en voor meer innovatief ondernemerschap. De sector heeft zich achter dit advies geschaard en met een manifest aan het kabinet gepleit voor meer politiek leiderschap en bestuurlijke aandacht op dit terrein. Al jaren klagen belangenorganisaties over gebrek aan steun, zowel van de zijde van LNV als van EZ. Inderdaad loopt het nationale en regionale beleid niet synchroon met het grote maatschappelijke en economische belang voor stads- en streekontwikkeling. Binnen organisatie van de overheid is er veel te weinig kennis en affiniteit. Het feitelijke beleid heeft nog steeds een sterk agrarische basis. Van de financiering via WILG en POP kunnen toerisme en recreatie nauwelijks profiteren. Wel boeren die zich in het kader van de verbreding recreatieve diensten toevoegen aan hun bedrijfsvoering of particulieren, die hun landgoed openstellen voor het publiek.

Het is echter veel te gemakkelijk om de schuld uitsluitend bij de overheid te leggen. De sector recreatie en toerisme blijft zelf in gebreke om met aansprekende innovaties interesse en steun af te dwingen. Eigenlijk is de sector aan een grondige revisie toe. Hier wrekt zich de wet van de remmende voorsprong. De sector is groot geworden in de tweede helft van de jaren zestig. De vraag was groot, de drempel om een bedrijf te beginnen laag. Kennis en kapitaal waren nauwelijks vereist. Het bezit van een terrein of accommodatie in of vlak bij de natuur was vaak voldoende. Veertig jaar later is de situatie radicaal veranderd. De internationale concurrentie in toerisme is moordend, de markt in Nederland verzadigd, de consument stelt hogere eisen. Gevraagd: aansprekende innovaties, ambitieuze koplopers, beter ondernemerschap en strategische samenwerking. Daarbij moet het nuttige van investeren in natuur en landschap gecombineerd worden met het aangename van de vrije tijd. Een mooi landschap is immers in het eigen belang van de recreatiesector en van ondernemers mag worden verwacht dat ze bijdragen aan duurzame energieproductie, zuinig waterbeheer, reductie van mobiliteit en versterking van de omgevingskwaliteit. De overheid moet een handje helpen deze klimaatverandering in recreatie en toerisme mogelijk te maken. Ze zou recreatieondernemers net als boeren financieel moeten belonen voor het investeren in en het beheren van natuur en landschap. Zolang het nieuwe Europese plattelandbeleid hierin niet voorziet, kan de toeristenbelasting worden gebruikt.

¹⁾ Emeritus hoogleraar vrijetijdswetenschappen en bijzonder hoogleraar duurzame plattelandontwikkeling aan de Universiteit van Tilburg. De tekst is gebaseerd op een essay dat op verzoek van Innovatienetwerk is geschreven.

Het landelijk gebied en de vastgoedsector

door Arno Segeren en Boris van der Gijp

“De sociaal-culturele verschillen tussen stad en platteland zijn aan het vervagen. De omgeving verandert van productieruimte naar consumptieruimte; van agrarisch naar multifunctioneel ruimtegebruik. Dit zijn de uitkomsten van onderzoek van de afgelopen jaren. Maar wat is de betekenis hiervan voor de vastgoedsector? Vinden nieuwe investeerders hun weg naar het platteland? En zo ja, welke, wat zijn hun doelstellingen? Het aantal boeren neemt af, maar wat gebeurt er met hun grond en bedrijfsgebouwen? Worden anderen eigenaar en wat betekent dit voor het agrarisch gebruik? Heeft de overheid voldoende middelen om op de gewenste toekomst van het landelijk gebied te sturen? En bedenk daarbij dat de ontwikkelingen lang niet overal hetzelfde zijn. In sterk verstedelijkte gebieden is de druk op de ruimte veel groter dan in de meer perifeer gelegen gebieden. Glastuinbouw en bollenteelt blijken weerbarstiger te verplaatsen dan weidegrond. En juist die glas- en bollengronden lijken nodig voor verstedelijking. Daar ontmoet de toekomst van het landelijk gebied de vastgoedopgave van de toekomst”.

Bovengenoemde tekst vormde de uitnodiging aan onderzoekers om een bijdrage te leveren over de toekomst van het landelijk gebied. Want het landelijk gebied is de afgelopen jaren een ondergeschoven kindje geweest in dit blad. En dat is onterecht. Allereerst faciliteert het landelijk gebied als het ware de groei van het stedelijk gebied. Hierdoor zijn partijen binnen de vastgoedsector die van oorsprong op het stedelijk gebied georiënteerd waren, steeds meer geïnteresseerd geraakt in de maagdelijke gronden van het direct aan het stedelijk gebied grenzende platteland. De ontwikkeling van de Vinex-locaties heeft hen geleerd dat het bezit van grond essentieel is bij het realiseren van hun bedrijfsdoelstellingen. Grond geeft macht en gemeenten zijn niet langer in staat om alleen zorg te dragen voor het aankopen en bouwrijp maken van landbouwgrond. Menig boer heeft aan de koffietafel gezeten met vertegenwoordigers van projectontwikkelaars, bouwers, handelaren en beleggers. En inmiddels hebben ook woningcorporaties de jacht op het verkrijgen van bezit in het landelijke gebied geopend. Allemaal zien zij de kans schoon om te verdienen aan het bezit van grond. (zie ook Segeren 2007). ‘Hoe verderfelijk!’

Over die grondmarkt hebben Jan Luijt (LEI) en Jacques Urselmann (LNV) een bijdrage geschreven. Ze kijken allereerst terug in de tijd en schetsen de historische ontwikkeling van de grondprijs in Nederland. De analyse van de grondprijzen leerden hen, en nu dus ons, dat het functioneren van de agrarische grondmarkt niet volledig kan worden verklaard uit het statische voorraadmarkt concept. Dynamische invloeden spelen een rol. Prijsverwachtingen, gevoed door vooral ontwikkelingen van buiten de landbouw bepalen de prijs van landbouwgronden. Sinds het vrijlaten van de prijs van onverpachte landbouwgrond, in 1963, blijkt er tweemaal een periode te zijn geweest met een sterke stijging van de agrarische grondprijs welke telkens door een bijna even substantiële daling werd gevolgd, te weten eind jaren 70 en eind jaren 90.

Behalve de grond zijn natuurlijk de bedrijfsgebouwen interessant voor de vastgoedsector. De ontwikkelingen in de landbouw zorgen voor schaalvergroting. De grond blijft veelal bin-

nen de landbouw in gebruik, maar de gebouwen (woonhuis, schuren, stallen) krijgen andere bewoners, maar in een aantal gevallen ook andere bedrijven. Femke Daalhuizen (RPB) promoveerde in 2004 op dit onderwerp. Nu heeft ze samen met Hans van Amsterdam (RPB) en Stijn Reinhard (LEI) gekeken wat die functieverandering betekent voor het platteland. Haar conclusie: hergebruik van boerderijen kan als vliegwiel voor de plattelandsvernieuwing werken, zij het op beperkte schaal: alleen mensen die zich voelen aangetrokken tot de landelijke omgeving, vestigen zich er en maken met hun voornamelijk regionaal georiënteerde bedrijfsactiviteiten het platteland vitaler en gevarieerder. Dat boerderijen inmiddels wellicht nog meer in trek zijn onder burgers en buitenlui dan onder boeren, is tekenend voor de voortgaande transformatie van het platteland.

Ook Evelien van Rij en Willem Korthals Altes (beide OTB) constateren dat het landelijk gebied onder druk staat. Zij onderzochten of een nieuw grondmarktinstrument; de 'beheergrondbank' ingezet kan worden om de kwaliteit van het landschap te borgen. Het instrument dat gericht is op het tegengaan van hoge grondprijzen in stedelijke gebieden zou het mogelijk moeten maken om 'te blijven boeren'. Een dergelijk instrument heeft zich inmiddels bewezen in Noord-Holland. Maar helaas constateren beide OTB-ers dat enkel de introductie van de beheergrondbank een noodzakelijke, maar nog geen voldoende voorwaarde is voor behoud van het landschap in het drukke Zuid-Holland. Het kan alleen maar werken indien er een ook een duidelijk ruimtelijke ordeningsbeleid gevoerd wordt.

Ten slotte aandacht voor de nestor van het gezelschap, een niet te missen auteur als het over grond gaat. Barrie Needham, één van de 'grondmarktexperts' van Nederland, nam onlangs afscheid van de Radbouduniversiteit Nijmegen. Maar dat met dat formele afscheid het denken niet stopt bewijst hij in zijn bijdrage over 'Ontwikkelingswinsten en de ontwikkeling van het landelijk gebied'. Hij maakt, gebaseerd op 30 jaar onderzoek in de Nederlandse praktijk, een belangrijk punt waarvan veel politici zich zouden moeten vergewissen. Ontwikkelingswinsten vallen binnen het Nederlandse systeem toe aan de eigenaar. Punt. Het is heel lastig om dit te veranderen. De oplossing is in veel gevallen zelfs potentieel ernstiger dan de kwaal. Dan blijft er in zijn ogen maar één oplossing over. Zorgen dat er goede bestemmingsplannen worden opgesteld die uitgaan van overwegingen van goede ruimtelijke ordening. Eventueel met hieraan gekoppeld verplichtingen ter grootte van de stijging van de grondwaarde. Maar zeker geen bestemmingsplannen die gebaseerd zijn op overwegingen aangaande de ontwikkelingswinsten die (door gemeenten zelf!) behaald zouden kunnen worden.

DE AGRARISCHE GRONDMARKT

Een dynamische voorraadmarkt met flinke prijsverschillen

Sinds het vrijlaten van de prijs van landbouwgrond in 1963 heeft er in Nederland tot tweemaal toe een explosieve prijsstijging plaatsgevonden, telkens gevolgd door een bijna even grote daling. Dergelijke heftige en veelal cyclische prijsontwikkelingen komen vooral voor bij goederen waarvan de voorraad zich niet of slechts langzaam kan aanpassen aan een verandering van de vraag.

De twee grote prijsfluctuaties van landbouwgrond blijken parallel te lopen met die van stedelijk onroerend goed (woningen). De invloed van de verstedelijking op de prijs van landbouwgronden wordt bevestigd door een recent onderzoek (Cotteleer e.a., 2007) waaruit blijkt dat die prijs in urbane gebieden voor 75% wordt verklaard door de ligging van de percelen ten opzichte van stedelijke agglomeraties.

door Jan Luijt en Jacques Urselmann

Aanleiding

Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft het Landbouw Economisch Instituut (LEI) in 2006 opdracht gegeven de prijselasticiteiten van de vraag naar en het aanbod van landbouwgrond te actualiseren. Dit met het oog op het inschatten van de gevolgen voor de agrarische grondprijs van allerlei mogelijke fiscale maatregelen. In dezelfde periode is het LEI door het Milieu- en Natuurplanbureau (MNP) gevraagd na te gaan waaraan de grote prijsverschillen van percelen landbouwgrond toegeschreven moeten worden. Door deze verschillen verloopt de verwerving van landbouwgronden ter realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in sommige gebieden soms zeer moeizaam. Dit artikel gaat vooral over de eerste studie. De belangrijkste resultaten van de tweede studie worden weergegeven, omdat daarmee de beweringen van de eerste studie worden ondersteund.

Opbouw

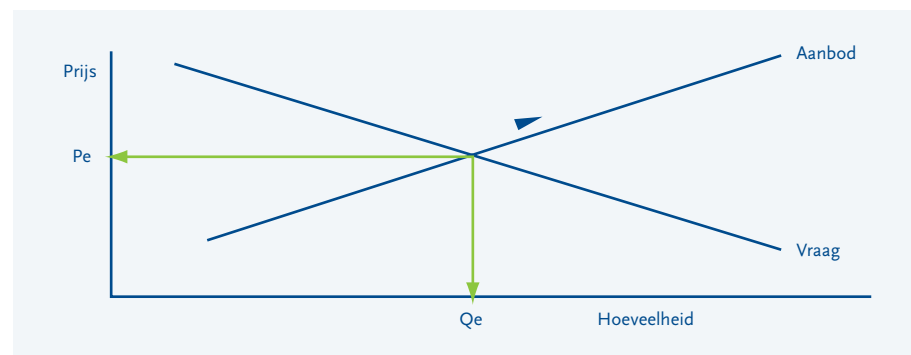
Teneinde de prijsontwikkeling van landbouwgrond te verklaren start dit artikel met het conventionele statische vraagaanbod schema, de stroommarkt. Dat blijkt evenwel niet zonder meer toepasbaar op de markt van landbouwgronden, omdat landbouwgrond een voorraadgrootte is. Echter, ook met het statische voorraadmarkt concept is het niet zonder meer mogelijk om de grote prijsfluctuaties op de markt van landbouwgrond te verklaren. De ontwikkelingen op die voorraadmarkt blijken alleen begrepen te kunnen worden vanuit een dynamisch concept. Omdat bij dit alles de prijsontwikkelingen op de stedelijke onroerend goed markten (de prijs van woningen wordt als indicatie gebruikt) en de markt van landbouwgronden veel overeenkomst vertonen, wordt de invloed van de verstedelijking op

de prijs van landbouwgronden nader beschouwd en wel aan de hand van de ligging van percelen landbouwgrond ten opzichte van de stad.

Stroommarkt concept

Landbouwgrond is voor de land- en tuinbouw een productiemiddel. Volgens het conventionele neoklassieke gedachtegoed worden de prijs en de verhandelde hoeveelheid van een productiemiddel (een stroomgrootte) bepaald door de interactie van vraag en aanbod. Potentiële kopers komen op de markt met verschillende maximale biedprijzen. Na ordening volgt daaruit een neerwaarts verlopende (negatieve) vraagcurve (figuur 1).

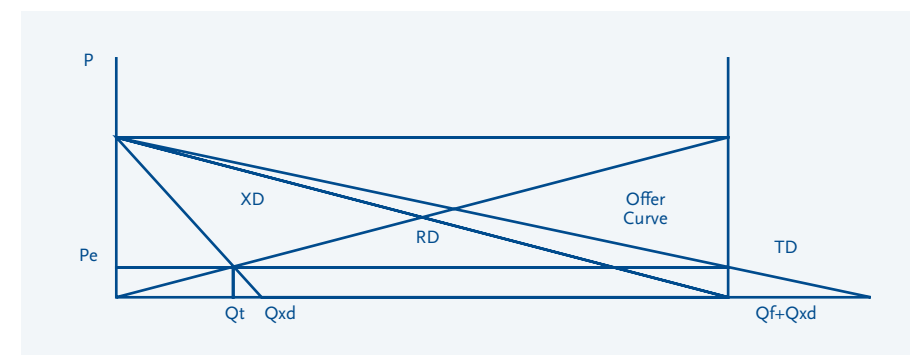
Figuur 1 Neoklassieke vraag/aanbod concept



De maximale biedprijzen van de agrarische ondernemingen worden afgeleid van de waarde van het marginale product van het productiemiddel in kwestie (welk netto bedrag levert 1 extra eenheid van het productiemiddel op). Potentiële verkopers leiden op vergelijkbare wijze de minimale laatprijs van het productiemiddel af, dat wil zeggen de laagste prijs waarvoor men het wil verkopen, en na ordening resulteert daaruit een opwaarts lopende (positieve) aanbodcurve. Vragers vragen minder bij een hogere prijs, terwijl aanbieders bij een hogere prijs meer aanbieden. Het evenwicht wordt bereikt in het snijpunt van genoemde aanbod- en vraagcurven. De evenwichtsprijs (P_e) en het bij die prijs verhandeld areaal (Q_e) resulteren daaruit. De hellingshoeken van de vraag- respectievelijk de aanbodcurve geven de prijselasticiteiten van de vraag respectievelijk het aanbod weer. De prijselasticiteiten van de vraag naar respectievelijk het aanbod van landbouwgrond zijn getallen die de gevoeligheid van de gevraagde hoeveelheid respectievelijk de aangeboden hoeveelheid voor veranderingen in de grondprijzen weergeven.

Studies op basis van dit concept vonden een elastische vraag en een bijna prijsinelastisch aanbod (Herdt and Cochrane, 1966; Luijt, 1983), dat wil zeggen dat de vraag wel maar dat het grondaanbod nauwelijks gevoelig bleek voor een verandering van de grondprijzen. De stroommarkt (flow market) aanpak kreeg in de literatuur evenwel veel kritiek. Het concept zou niet toegepast mogen worden op de markt van landbouwgrond omdat vraag en aanbod niet onafhankelijk tot stand komen. Zowel de vraag als het aanbod zijn onderhevig aan dezelfde invloeden, zoals het grondinkomen, de rente, enz. Wanneer het beter gaat in de grondgebonden landbouw neemt de vraag naar grond toe, maar tevens daalt het aanbod omdat potentiële aanbieders de grond aanhouden omdat men er meer mee kan verdienen.

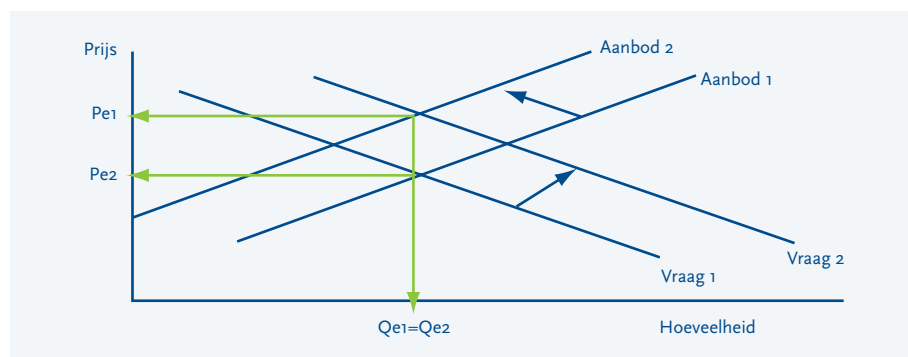
Figuur 2 Stock market van landbouwgrond (Naar Harvey, 1989)



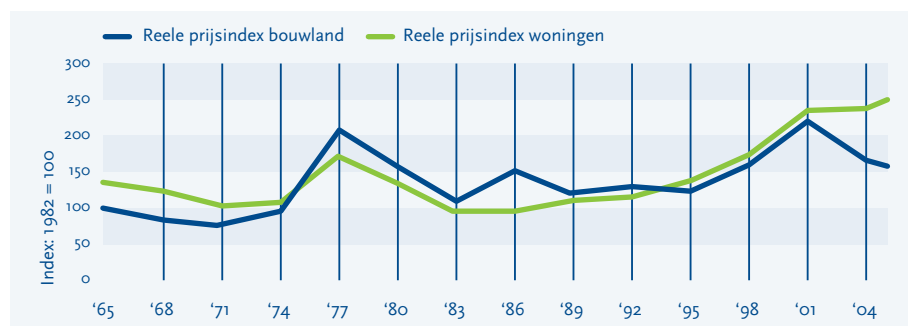
Voorraadmarkt concept

In geval van een voorraadgrootte als landbouwgrond (geldt ook voor iconen, goud, schilderijen van Van Gogh, enz.) wordt de laatste decennia dan ook de voorraadmarkt aanpak (stock market) gehanteerd (Higgins, 1979; Koester und Brunner, 1995). De nationale voorraad landbouwgrond ligt vast. De voorraad verandert niet vanwege een verandering van de agrarische grondprijzen (prijsinelastisch). Wanneer de voorraad al zou afnemen, dan komt dat in Nederland door ontwikkelingen buiten de landbouw (verstedelijking) en niet door ontwikkelingen in de agrarische sector. Gevolg is dat in dit concept de agrarische grondprijzen volledig wordt bepaald door vraagfactoren.

De “stock market” benadering onderscheidt enerzijds “reservation demand” (RD) en anderzijds “acquisition demand” of “excess demand” (XD). De vraag naar de voorraad landbouwgrond wordt uitgeoefend door agrariërs die hun grondeigendommen niet willen verkopen (reservation demand) en in sommige gevallen zelfs hun bedrijfsareaal willen uitbreiden (excess demand). Het grondaanbod is de totale voorraad landbouwgrond in een land en die voorraad ligt vast (Q_f), een inelastisch (voorraad)aanbod op nationaal niveau. De Reservation Demand heeft als spiegelbeeld de (voorraad)aanbodcurve (Offer Supply Curve). De evenwichtsprijs van grond (P_e) wordt gevonden op het snijpunt van het vaste (voorraad)aanbod (Q_f) en de (horizontale) som van de reservation demand en de acquisition demand. Dat laatste is de totale vraag (Total Demand: TD). Bij dezelfde evenwichtsprijs (P_e) snijden ook de lijnen van de Excess Demand (XD) en de (stroom)aanbodcurve. Daarmee is de flow market, de jaarlijkse handel in grond, eenduidig gerelateerd aan de stock market. De hoeveelheid grond die (jaarlijks) verhandeld wordt (Q_t), komt van grondeigenaren waarvan de reservation demand onder de evenwichtsprijs ligt. Grondeigenaren met een excess demand (XD) boven de evenwichtsprijs kopen die (Q_t) hectaren aan. Wanneer bijvoorbeeld vanwege optimistische prijsverwachtingen de excess demand curve naar rechts verschuift, zorgen dezelfde optimistische prijsverwachtingen dat tevens de reservation demand curve naar rechts verschuift (grotere vraag naar het areaal dat men al in bezit heeft) hetgeen betekent dat grondeigenaren minder aanbieden: de (stroom)aanbodcurve verschuift naar links. Figuur 3 laat zien dat daardoor de prijs aanmerkelijk kan stijgen, terwijl de omvang van het verhandeld areaal nauwelijks verandert. De omvang van de handel in landbouwgrond (stroomgrootte) heeft dan ook geen invloed op de grondprijzen, net zo min als de prijzen van aandelen op de beurs door het aantal verkochte aandelen worden bepaald (Markusen, 1979).

Figuur 3 Gelijktijdige verschuiving van de vraag- en de aanbodcurve (stroommarkt)**Dynamisch grondmarkt concept**

Al eind jaren tachtig vroegen diverse Angelsaksische auteurs (Harvey, 1989; Lloyd 1990) aandacht voor dynamische invloeden op de grondmarkt. Voor Denemarken toonde Sogaard (1993) het bestaan daarvan overtuigend aan en ook de Nederlandse grondmarkt blijkt eraan onderhevig. De prijsontwikkeling van landbouwgrond wordt gekenmerkt door snelle en forse stijgingen, gevolgd door dito dalingen. Sinds het vrijlaten van de prijs van onverpachte landbouwgrond, in 1963, blijkt er tweemaal een periode te zijn geweest met een sterke stijging van de agrarische grondprijs welke telkens door een bijna even substantiële daling werd gevolgd, te weten eind jaren 70 en eind jaren 90 (figuur 4).

Figuur 4 Ontwikkeling van de reële prijsindex (1982=100) van landbouwgrond (bouwland) en woningen

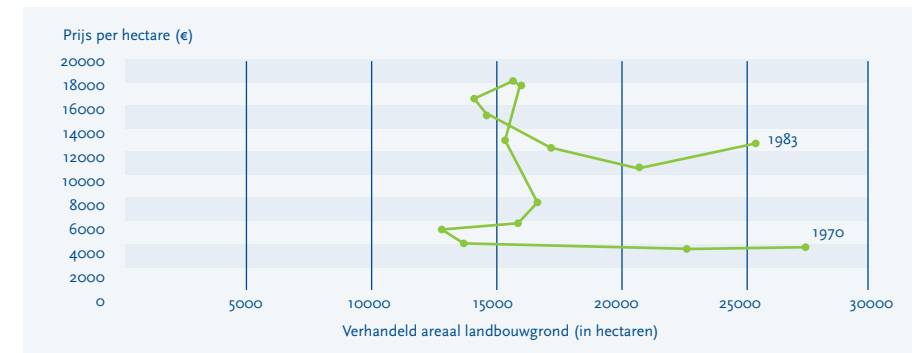
Bron: bewerking van gegevens van de NVM, het CBS en de Dienst Landelijk Gebied (ministerie van LNV).

Een marktcyclus vangt aan wanneer grondeigenaren verwachten dat de grondprijs zal gaan stijgen en naar aanleiding daarvan de verkoop van de grond uitstellen. Wanneer de prijs uiteindelijk daadwerkelijk is gestegen en vooral wanneer die prijs, mede gestimuleerd door de toegenomen krapte op de grondmarkt, ook nog eens is doorgeschoten, bieden grondeigenaren weer meer grond aan, "gaan winst nemen". Dit is voor kopers evenwel aanleiding om te gaan anticiperen op een daling van de prijs. Vanwege de koperstaking neemt het

aantal transacties nog verder af en gaat de grondprijs dalen. Daaraan komt pas een einde wanneer kopers er van overtuigd raken dat er geen verdere daling van de grondprijs meer inzet. Dit gedrag van verkopers en kopers van landbouwgrond kan grafisch in beeld worden gebracht door voor de periode van stijging en daling de grondprijs af te zetten tegen het totale verhandelde areaal. In figuur 5 is dat gedaan voor de periode eind jaren zeventig. En in figuur 6 voor de periode eind jaren negentig. In beide gevallen leverde dat een grondmarkt cyclus op (tegen de klok in).

Grondmarktcyclus 2e helft jaren zeventig

De prijs van landbouwgrond verdubbelt tussen 1963 en 1965 vanwege de afschaffing van de Wet Vervreemding Landbouwgronden in 1963. De afschaffing van de wettelijke regulatie van de agrarische grondprijs was onvermijdelijk vanwege toenemende betalingen onder de tafel door. Na een periode van betrekkelijke rust worden in het begin van de jaren zeventig de verwachtingen op nog hogere grondprijzen gevoed door zowel ontwikkelingen in de landbouw (het Europese markt- en prijsbeleid stimuleert een vergroting van de productie en de technische ontwikkeling maakt dat via schaalvergroting mogelijk)¹⁾ als door ontwikkelingen op de overige onroerend goed markten (figuur 4). Dat laatste gevoed door een oplevende conjunctuur en een verruiming van het monetaire beleid. Het aanbod van landbouwgrond daalt in de 1e helft van de jaren zeventig omdat verkopers met positieve grondprijsverwachtingen niet meer zo'n haast maken met verkopen. Gedragen door een conjuncturele opgang en bij een uiteindelijk gehalveerd aanbod gaat de prijs van landbouwgrond in de tweede helft van de jaren zeventig daadwerkelijk fors omhoog.²⁾

Figuur 5 Grondmarkt cyclus in de periode 1970-1983

Hogere prijzen zouden volgens het conventionele stroommarkt concept meer aanbod tot gevolg moeten hebben, maar doordat verkopers anticiperen op een verdere prijsstijging en daarom de verkoop uitstellen, stelt dat nog niet veel voor. Het is nog steeds een verkopersmarkt. Eind jaren zeventig is de grondprijs ruim viermaal zo hoog als begin jaren zeventig (figuur 5). Agrariërs moeten, vanwege de schaalvergrotingsdruk (om de kostprijs te drukken), het bedrijfsareaal wel uitbreiden, maar realiseren zich dat deze hoge grondprijs nauwelijks nog kan worden terugverdiend. Men spreekt er in de tweede helft van de jaren zeventig in de landbouwpers schande van. Op de overige onroerend goed markten lijkt de prijsstijging er eind jaren zeventig uit. Er volgt een tijd van doemdenken (spanning tussen

1) Deze productiestijging blijkt in 1983 onder meer aanleiding voor de productiebeperking van melk.

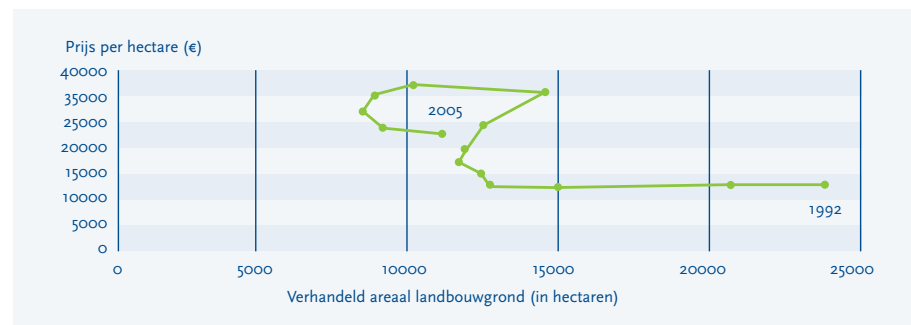
2) '...expectations of this nature tend to be self-fulfilling. If enough key people expect land prices to rise, they will do so. The fact that they do reinforces the expectations of future rises'. Currie (1981) page 308.

Oost en West, nucleaire dreiging, enz.), wat in de economie gepaard gaat met een daling van de conjunctuur. Nu gaan de kopers afwachten (kopersmarkt). De tijd dat landbouwgrond te koop staat alvorens te worden verkocht neemt toe. Het verhandelde areaal daalt daardoor nog verder en komt pas weer op gang wanneer de grondprijs begin jaren tachtig met 25% onderuit is gegaan. Kopers verwachten bij die gedaalde prijs kennelijk geen verdere daling meer en worden weer wat actiever. Mogelijk mede gevoed door de voorboden van een mestbeleid waarvan algemeen wordt aangenomen dat de extra kosten daarvan met een groter bedrijfsareaal kunnen worden omzeild.

Grondmarktscyclus 2e helft jaren negentig

De aanleiding voor de verwachting dat de prijs van landbouwgrond wel eens kan gaan stijgen, wordt in de 1e helft van de jaren negentig wederom veroorzaakt door de algemene opleving van de prijzen van onroerend goed (figuur 4). De prijzen van woningen stijgen vanwege de forse toename van het gemiddelde huishoudinkomen en dat wordt gedragen door de opleving van de conjunctuur en de toenemende arbeidsparticipatie van de vrouw. In tegenstelling tot de situatie in de jaren zeventig geven de ontwikkelingen in de landbouw in de jaren negentig weinig aanleiding om een substantiële grondprijsstijging te verwachten. In de eerste helft van de jaren negentig daalt het aanbod van landbouwgrond omdat (potentiële) verkopers, gegeven de ontwikkeling op de andere onroerend goed markten, anticiperen op een prijsstijging van landbouwgrond (figuur 6).

Figuur 6 Grondmarktscyclus in de periode 1992-2005



Hogere onroerend goed prijzen leiden immers tot een grotere vraag naar landbouwgrond voor huizen, kantoren, bedrijventerreinen, recreatieterreinen, enz.³⁾ Anders dan in de jaren zeventig, toen gemeentelijke ontwikkelbedrijven bijna volledig de (verstedelijkings)regie in handen hadden, zijn nu ook particulieren (projectontwikkelaars, bouwondernemingen, maar ook woningcorporaties en institutionele beleggers) in ruime mate actief op de (agrarische) grondmarkt: nemen in toenemende mate grondposities in. En dat mede gestuurd door de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX), waaruit de locaties van toekomstige bouwpercelen vrij nauwkeurig te destilleren bleken.

BOX “Real estate cycles” en “business cycles”

De twee grondprijspielen kwamen in Nederland ruim 20 jaar na elkaar. De conventionele

3) Het areaal cultuurgrond is tussen 1990 en 2006 afgenomen van 2 mln ha tot ruim 1,9 mln ha, een gemiddelde jaarlijkse daling van circa 5.000 ha - 0,3% per jaar - (Berkhout en van Bruchem, 2007).

economische theorie geeft een vraag schok als verklaring voor zo'n “real estate bubble”. Er is evenwel weinig overeenstemming over de vraag waarom dergelijke schokken zich met overeenkomstige kenmerken en lengte periodiek herhalen. In de VS zijn dergelijke onroerend goed cycli, met een interval van rond de 18 jaar (afgezien van de onderbreking van de 2e wereld oorlog), vanaf het begin van de 19e eeuw waargenomen (tabel 1). Volgens Foldvary (1997) is dit historische bewijs consistent met de theorie dat speculatieve hausses in de prijzen van onroerend goed (en oplevingen in de bouwnijverheid) zelf aanzet zijn voor de erop volgende neergang. Hij constateert verder dat, ondanks het feit dat in de VS een derde van alle investeringen in onroerend goed worden gedaan, de onroerend goed cycli worden veronachtzaamd in de neoklassieke “business cycle” theorie. De heersende gedachte daarbij is dat onverwachte schokken de economie doen fluctueren. Maar de regelmaat van de belangrijke business cycles kan niet door toevallige schokken worden verklaard. Het neoklassieke gedachtegoed biedt geen verklaring voor de regelmaat. Foldvary grijpt dan ook terug naar Henry George, die als een van de eersten een business cycle theorie introduceerde met als hoofdoorzaak grondspeculatie. En tevens naar de opvattingen van de Oostenrijkse School waar de geldhoeveelheid, de rente en de financiering van onroerend goed een belangrijke rol speelt bij de verklaring van de business cycle. Foldvary smeed vervolgens beide theorieën aaneen tot een “Geo-Austrian business cycle theory”.

Tabel 1 Onroerend goed cycli in de VS vanaf begin 19e eeuw

Hoogtepunt grondprijs	Interval (jaren)	Hoogtepunt in de bouw	Interval (jaren)	Depressie (jaren)	Interval
1818	-	-	-	1819	-
1836	18	1836	-	1837	18
1854	18	1856	20	1857	20
1872	18	1871	15	1873	16
1890	18	1892	21	1893	20
1907	17	1909	17	1918	25
1925	18	1925	16	1929	11
1973	48	1972	47	1973	44
1979	6	1978	6	1980	7
1989	10	1986	8	1990	10

Bron: Foldvary (1997)

Net als eind jaren zeventig stijgt de prijs van landbouwgrond in de tweede helft van de jaren negentig explosief, in navolging van de prijsontwikkelingen op de andere onroerend goed markten. En daaraan voorafgaand halveren ook weer de verkopen van landbouwgrond (verkopersmarkt). Rond de eeuwwisseling begint het aanbod weer wat toe te nemen omdat een aantal potentiële verkopers “winst willen nemen”. Evenals de prijzen op de andere onroerend goed markten kentert de prijsstijging van landbouwgrond. Nu worden de kopers voorzichtig. Het grotere aanbod leidt, bij de nog steeds veel te hoge prijzen, tot een dieptepunt in het aantal verkopen omdat kopers kennelijk verwachten dat de grondprijs ook nu wel weer onderuit zal gaan (kopersmarkt). Ondanks dat de prijzen op de andere onroerend goed markten nauwelijks dalen, gebeurt dat ook. De daling van de agrarische grondprijzen (ten opzichte van de eerst gelijkblijvende en later licht stijgende prijzen op de andere onroer-

rend goed markten) wordt veroorzaakt door een begin deze eeuw ingrijpend gewijzigd EU-landbouwbeleid⁴⁾, een tijdelijke staking van de aankopen van landbouwgrond ter realisatie van de EHS in het 1e kabinet Balkenende en de malaise in de landbouw door de gevolgen van opeenvolgende dierepidemieën. Na de forse daling van de agrarische grondprijs tussen 2001 en 2005 gaat het aantal aankopen weer substantieel toenemen en is er vrijwel zeker een einde aan de prijsdaling gekomen.

Stedelijke invloed op de agrarische grondprijs

In het voorgaande is aannemelijk gemaakt dat de prijsontwikkeling van landbouwgrond wordt beïnvloed door de prijsontwikkeling van stedelijk onroerend goed. Dat wordt bevestigd door een studie in opdracht van het MNP (Cotteleer, e.a., 2007), waarin de ligging van percelen landbouwgrond ten opzichte van stedelijke agglomeraties bepalend bleek voor de perceelprijs. Althans in de meer urbane gebieden.

Om de stedelijke invloed in de agrarische grondprijs te meten is in genoemde studie gebruik gemaakt van een variant op Newtons zwaartekracht formule, de zogenaamde Reilly-index. Een perceel wordt geacht een aantrekking te ondergaan van alle steden en dorpen in de omgeving. Die aantrekking wordt verondersteld recht evenredig te zijn met de massa van alle omliggende steden en dorpen (aantallen inwoners) en omgekeerd evenredig met (het kwadraat van) de afstand van het perceel ten opzichte van de woonkernen. In de gebieden onder stedelijke invloed bleek deze index ongeveer driekwart van de verschillen in de grondprijs te verklaren. Vergelijkbaar met veel voorbeelden uit de literatuur is er ook in Nederland sprake van een forse plus op de agrarische grondprijs in dicht bevolkte gebieden. Die invloed neemt toe naarmate de afstand tot de stedelijke kernen kleiner is en de stedelijke kernen meer inwoners hebben. Kortom, landbouwgrond nabij een grote woonkern is hoog geprijsd. En deze prijs neemt af wanneer de afstand tot de woonkern groter wordt en wanneer de omvang van de woonkern kleiner is. Speculatie op landbouwgrond speelt een belangrijke rol in urbane gebieden. De grondprijsimpuls spreidt zich vervolgens over heel het land omdat de ten behoeve van verstedelijking uitgekochte agrariërs fiscaal gedwongen worden om in het binnenland weer in landbouwgrond te herinvesteren⁵⁾.

Invloed van lokale markten op de agrarische grondprijs

Naast de invloed van de verstedelijking en de spreiding daarvan via het fiscale systeem is er nog een kenmerk van de markt van landbouwgronden dat prijsfluctuaties kan doen toenemen. Het functioneren van de agrarische grondmarkt is in Nederland namelijk onderhevig aan een situatie van constante schaalvergroting. Het aantal bedrijven neemt al decennia lang af en de resterende bedrijven worden steeds groter. Landbouwbedrijven streven er, voornamelijk door schaalvergroting, constant naar om de kostprijs te reduceren teneinde, bij dalende prijzen van landbouwproducten, het inkomen op peil te houden. Voor grondgebonden bedrijven betekent schaalvergroting doorgaans vergroting van het bedrijfsareaal. De constante druk om het bedrijfsareaal uit te breiden in combinatie met de onverplaatsbaarheid van grond, maakt van de agrarische grondmarkt een palet van lokale marktjes. De meeste bedrijven zijn voor de uitbreiding van het bedrijfsareaal immers op hun burens aangewezen. In Luijt et. al. (2003) zijn voor het eerst lokale markten gespecificeerd, namelijk als cirkels met een straal van 2 km rond een verhandeld perceel. In een later onderzoek (Cotteleer e.a., 2007) is met een wat grotere omvang van de lokale markt gewerkt. Tabel 2 geeft een overzicht van de afstanden tussen de bedrijven van agrarische kopers en de door hen (van andere agrariërs) aangekochte percelen.

4) Het markt- en prijsbeleid wordt grotendeels vervangen door directie inkomensondersteuning van de agrariërs. Niet alleen daalt de netto ondersteuning uit Brussel, maar tevens is die minder strak aan de productie (grond) gebonden.

5) In geval van bedrijfsstaking (rentenieren, emigratie) zijn agrariërs voor de inkomstenbelasting stakingswinstbelasting verschuldigd. Dat kan alleen worden voorkomen (uitgestelde belasting) door een herinvestering in een ander landbouwbedrijf in het binnenland.

Tabel 2 Afstand tussen agrarische kopers en de aangekochte percelen (2003)

Percentage van kopers dat woont binnen een bepaalde afstand van de percelen die zij kopen	Afstand in kilometers
50%	0,642
80%	2,639
90%	6,697
95%	17,282
100%	205,841

Bron: Cotteleer e.a. (2007)

Uit tabel 2 blijkt dat 50% van alle agrarische kopers zich binnen een straal van 642 meter bevindt van de percelen die men heeft aangekocht. En 90% kocht binnen een straal van 6,7 kilometer grond aan. Bij de laatste 10% lopen de afstanden snel op.

Met een toename van het relatieve aantal kopers (meer concurrentie) wordt de marktpositie van de kopers slechter met als gevolg dat de prijzen stijgen. Zo wordt in een lokale markt met twintig kopers en twintig verkopers gemiddeld €3.393 per ha meer betaald dan in een markt met vijftien kopers en twintig verkopers (dat is ongeveer acht procent van de gemiddelde prijs die tot stand komt). En in een markt met twee kopers en twee verkopers wordt €7.917 (=20%) minder betaald dan in een markt met twee kopers en één verkoper. Kortom, de verhouding van de aantallen kopers en verkopers in een lokale markt is een belangrijke determinant voor de hoogte van agrarische grondprijzen in landelijke gebieden.

Besluit

Het functioneren van de agrarische grondmarkt kan niet worden begrepen vanuit het conventionele stroommarkt concept, waarin vraag en aanbod onafhankelijk van elkaar tot stand komen. Dat geldt niet voor de markt van landbouwgronden aangezien in die markt dezelfde factoren zowel de vraag als het aanbod bepalen. Daardoor is het ook niet mogelijk om normale vraag- en aanbodelasticiteiten vast te stellen. Het areaal landbouwgrond in een land is een voorraad en de markt van landbouwgronden dient door middel van een, inmiddels ook al conventioneel, voorraadmarkt concept te worden geanalyseerd. Dat betekent dat er sprake is van een inelastisch (voorraad)aanbod omdat de voorraad landbouwgrond in een land vast ligt en niet beïnvloed wordt door de agrarische grondprijs. Ten gevolge daarvan bepalen alleen vraagfactoren (inkomensperspectieven in de landbouw, rente, stedelijke druk, druk van natuuraankopen, enz.) de agrarische grondprijs. De handel in en prijsvorming van landbouwgrond (stroommarkt) wordt eenduidig afgeleid uit het voorraadmarkt concept.

Echter, daarmee zijn we er nog niet. Het functioneren van de agrarische grondmarkt kan niet volledig worden begrepen uit het statische voorraadmarkt concept. Dynamische invloeden spelen een rol. Prijsverwachtingen, gevoed door vooral ontwikkelingen van buiten de landbouw (prijzen stedelijk onroerend goed, conjunctuur, aankoopbeleid voor natuurontwikkeling, rente, enz.) en soms door ontwikkelingen binnen de landbouw (EU-landbouwbeleid), bepalen de prijs en de mate waarin landbouwgronden worden verhandeld. Deze voorraadmarkt wordt gekenmerkt door speculatief gedrag van kopers en verkopers en dat maakt grote prijsstijgingen (en dito dalingen) – marktcycli – mogelijk. Zo'n cyclus ontstaat omdat de voorraad zich niet of slechts na langere tijd kan aanpassen aan een gestegen vraag. Een voorbeeld is de varkenscyclus, maar ook bij woningen en kantoren is dat het geval. Landbouwgrond is in dit rijtje zelfs extreem omdat een toename van de vraag naar

landbouwgrond samengaat met een afname van het areaal dat op de (stroom)markt wordt aangeboden (en andersom). Zowel vragers als aanbieders handelen immers op basis van verwachtingen betreffende dezelfde factoren, zoals de perspectieven van grondgebonden agrarische sectoren, de rente, de stedelijke vraag naar landbouwgrond, enz. In dat rijtje blijken de verwachtingen ten aanzien van de stedelijke vraag uitermate belangrijk voor de ontwikkeling van de prijs van landbouwgronden. Te meer daar een prijsstijging op woningbouwlocaties, mede via allerlei fiscale regels, een ‘inktvlekwerking’ te weeg brengt in de andere gebieden in Nederland die minder onder stedelijke invloed staan. Tenslotte worden forse prijsfluctuaties ook nog bevorderd doordat landbouwgronden (buiten de stedelijke invloedsfeer) verhandeld worden op kleine lokale markten. Landbouwgrond wordt immers meestal aangekocht ter uitbreiding van het bedrijfsareaal van bestaande bedrijven en daarvoor komen alleen dichtbij gelegen percelen in aanmerking. De verhouding tussen de zeer beperkte aantallen kopers en verkopers op die lokale markten zorgt voor monopolistische invloeden bij de prijsvorming. Temeer daar “buurman’s land doorgaans maar een keer te koop komt”.

Over de auteurs: Jan Luijt is onderzoeker bij het Landbouweconomisch Instituut (LEI) en Jacques Urselmann is werkzaam bij de Task Force Economie van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Literatuur

- Berkhout, P. en C. van Bruchem (red), 2007: Landbouw-Economisch Bericht 2007. Periodiek rapport 07.01, LEI, Den Haag, 2007.
- Cotteleer, G., Luijt, J., Kuhlman, T. en K. Gardebroek (2007): Oorzaken van verschillen in grondprijzen. Een hedonische prijsanalyse van de agrarische grondmarkt. WOt-rapport 41. Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu, Wageningen.
- Currie, J.M. (1981): The economic theory of agricultural land tenure. Cambridge University Press, Cambridge, 1981.
- Foldvary, F.E. (1997): The business cycle: a Georgist-Austrian synthesis-Special issue: Commemorating the 100th Anniversary of the Death of Henry George. American Journal of Economics and Sociology. October 1997.
- Harvey, D.R. (1989): The economics of the farmland market. In: The agricultural land market. Ed. P.J. Dawson. University of Newcastle upon Tyne, England.
- Herdt, R.W. and W.W. Cochrane (1966): Farm land prices and farm technological advance. Journal of Farm Economics Vol.48 (2), p.: 243-263.
- Higgins, J. (1979): Price determination and price control in the agricultural land market. Ir. J. agri. Rur. Sociol. No. 7: 127-148.
- Koester, Ulrich und Stephan Brunner (1995): Die wirkung von flachenstilllegung auf bodennutzungspreise und factoringintensitäten. Agrarwirtschaft 44 (1995) Heft 6.
- Lloyd, T.A.: A reconsideration of an agricultural land price model for the UK. Discussion Paper No. 69, Department of Economics, University of Nottingham.
- Luijt, J. (1983): Een nationaal model van de agrarische grondmarkt. Landbouwkundig Tijdschrift/pt 95 (2): 20-24.
- Luijt, J., J. W. Kuhlman en J. Pilkes (2003), Agrarische Grondprijzen Onder Stedelijke Druk, Stedelijke Optiewaarde en Agrarische Gebruikswaarde Afhankelijk van Ligging. LEI, Den Haag, Werkdocument 2003/15.
- Markusen, J.R. (1979): Elements of Real Asset Pricing: A Theoretical Analysis with Special Reference to Urban Land Prices. Land Economics, Volume 55 (2), may 1979.
- Sogaard, V. (1993): The land market cycle. European Review of Agricultural Economics, Vol. 20, nr 1, 1993

Boer maakt plaats voor burgers en buitenlui

Als gevolg van een dalend aantal agrarische bedrijven raken boerderijen overbodig. Tegelijkertijd neemt de belangstelling van burgers voor landelijk leven in het algemeen toe. Steeds meer boerderijen beginnen dientengevolge aan een tweede leven. Dit hergebruik kan worden beschouwd als een indicator voor de mate waarin het platteland transformeert. Op het erf voltrekt zich als het ware een vervaging van de grenzen tussen stad en platteland.

door: Femke Daalhuizen, Hans van Amsterdam (beiden RPB) en Stijn Reinhard (LEI)

Inleiding

Het aantal agrarische bedrijven in Nederland loopt nog dagelijks terug. In de afgelopen 25 jaar is het aantal bedrijven bijna gehalveerd. Tegelijkertijd begeven zich steeds meer niet-agrariërs in het buitengebied voor woon, werk en recreatie doeleinden. Het platteland verandert van een traditioneel agrarisch productielandschap steeds vaker in een multifunctionele ruimte. Doordat het areaal landbouwgrond nagenoeg in stand blijft, soms met medegebruik van recreatie of natuurbeheer, komt deze veranderende functie en positie van het platteland bij uitstek tot uiting in het vrijkomen en hergebruik van voormalige boerderijen. Soms vervangt de agrariër zelf zijn boerenbedrijf door een nieuwe bron van inkomsten, maar in andere gevallen zijn het nieuwkomers die een (karakteristieke) boerderij opkopen, omdat ze voor de landelijke leefomgeving kiezen. In welke mate raken boerderijen in hergebruik en wat zegt dit over de transformatie van het platteland?

Maatschappelijke ontwikkeling

Het wonen, werken en recreëren van burgers op het platteland heeft eigenlijk al in de jaren zeventig zijn intrede gedaan, op de vleugels van een toenemende welvaart, automobilititeit en technische vooruitgang. De groene omgeving en rust op het platteland worden door de burgers gewaardeerd (Hofsink en Borgstein 2001). Dientengevolge neemt het areaal van het landelijk gebied af, terwijl de eisen die de burgers eraan stellen, toenemen. Het platteland moet ruimte bieden aan natuur, water(berging), recreatie, infrastructuur en landbouw. Tegelijkertijd moet het ook leefbaar zijn, met name wat het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid aangaat. Het platteland is een gebied waar veel private partijen willen ondernemen, zeker in de nabijheid van stedelijk gebied zoals de Randstad, maar waar voor het publieke belang van een toegankelijk en attractief platteland functiewijzigingen streng zijn gereguleerd. Daardoor bestaat er een groot verschil in grondprijzen, in het bijzonder tussen grond met en zonder ontwikkelingsmogelijkheden.

Nieuwbouw, nevenactiviteiten van agrariërs maar ook natuurontwikkeling in het buitengebied zijn allemaal indicatoren van deze transformatie van productielandschap naar

consumptie- en protectielandschap die het platteland ondergaat. Maar het hergebruik van boerderijen is te beschouwen als een bijzondere indicator. In de eerste plaats heeft deze indicator een tweeledig karakter, omdat het enerzijds iets zegt over het dalend aantal agrarische bedrijven (productielandschap) en anderzijds over de komst van niet-agrarische activiteiten (consumptie- en protectielandschappen). Bestaande bebouwing is in Nederland aantrekkelijk voor het realiseren van nieuwe activiteiten, omdat nieuwbouw in het buitengebied aan grote restricties is gebonden vanwege het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Dit aanbod van gebouwen komt grotendeels tot stand vanuit de agrarische sector. In de tweede plaats speelt bedrijfsmatig hergebruik van boerderijen een belangrijke rol in het proces van plattelandsvernieuwing: "Entrepreneurial process, the creation of business, is seen to play an important part in this restructuring because the entrepreneurial actions to harvest the new opportunities have resulted in a peripheral reconstruction which, in turn, strengthens the emergent values" (Anderson 2000, p.91).

Vrijkomen en hergebruik van boerderijen

Ieder jaar houdt een deel van de agrarische bedrijfshoofden ermee op. Een deel van deze bedrijven wordt voortgezet door een opvolger. Het resterende deel wordt of overgenomen door een ander agrarisch bedrijf of verliest de agrarische bestemming. Als het bedrijf door een andere landbouwer wordt overgenomen, blijft het bedrijfshoofd vaak wonen op de boerderij, of wordt de boerderij separaat verkocht. Agrariërs in Nederland zijn verplicht hun bedrijf jaarlijks te registreren in de CBS landbouwstellingen, waarbij onder andere het bouwplan en de veestapel worden gerapporteerd. Door de gegevens van twee opeenvolgende jaren te vergelijken, kan worden vastgesteld welke bedrijven zijn beëindigd. Op basis van aanvullende informatie (het mutatieregister) kunnen de beëindigde bedrijven (in feite bedrijfsnummers) worden verdeeld in de bovengenoemde drie categorieën: bedrijven overgenomen door de opvolger, bedrijven overgenomen door een ander agrarisch bedrijf en bedrijven die agrarische bestemming verliezen.

Met behulp van het mutatieregister van het LEI zijn alle boerderijen geselecteerd die in de periode van 1979 tot 2005 zijn verdwenen uit de telling. Van deze voormalige boerderijen zijn de adresgegevens beschikbaar vanaf 1992. Op adresniveau is vervolgens in het bedrijfsvestigingsregister LISA nagegaan of er op dezelfde locatie in de loop van de tijd een ander (niet-agrarisch) bedrijf is gevestigd (zie voor uitgebreide beschrijving Daalhuizen 2004). Op basis van deze gegevens is het niet mogelijk om te achterhalen welke boerderijen als woonboerderij zijn verkocht, alleen de functieverandering naar een niet-agrarisch bedrijf is geanalyseerd.

Van alle boerderijen die in 1979 in agrarisch bedrijf waren, is bijna een kwart in 2005 de agrarische functie kwijt geraakt (zie figuur 1). Nog altijd komt jaarlijks zo'n 1% van de boerderijen vrij van de oorspronkelijke functie. Zoals hierboven beschreven, is het aantal opgeheven agrarische bedrijven hoger, maar een deel van deze bedrijven wordt samengevoegd of ingelijfd bij een ander bedrijf en blijft zo toch in agrarisch gebruik.

Het agrarisch functieverlies is regionaal verschillend. Zo verliezen in Zuid-Holland, Noord-Brabant en Gelderland grote aantallen boerderijen de oorspronkelijke functie, maar omdat er veel agrarische bedrijven zijn gevestigd, blijft het agrarisch functieverlies relatief beperkt. In Noord-Holland en Drenthe komen weliswaar absoluut gezien minder boerderijen vrij, maar waren oorspronkelijk ook minder agrarische bedrijven aanwezig, zodat inmiddels zelfs bijna 30% van de boerderijen is vrijgekomen. Dit betekent dat een aanzienlijk

deel van de bebouwing in het buitengebied de oorspronkelijke functie heeft verloren. Gezien maatschappelijke en economische ontwikkelingen binnen de agrarische sector, respectievelijk de vergrijzing onder agrariërs in combinatie met een gebrek aan opvolgers en voortdurende schaalvergroting gestuwd door technische innovaties, zal dit proces van functieverlies van agrarische bebouwing zich in de toekomst blijven voortzetten (Daalhuizen 2004, Berkhout & Van Bruchem 2006, Luijt et al. 2003). De omvang en de regionale verdeling van agrarisch functieverlies is echter sterk afhankelijk van economische, demografische en beleidsmatige ontwikkelingen. Zo heeft in het verleden de mestwetgeving vooral tot bedrijfsbeperkingen op de zandgronden geleid, terwijl nog iets langer geleden invoering van de melktank voor veel oudere melkveehouders zonder opvolger een te grote investering was. Pols et al. (2005) laten zien hoe de sterke regionale concentratie van agrarische bedrijfstypen in Nederland en de nog onzekere ontwikkeling per agrarische sector kunnen leiden tot regionale verschillen in functieverlies van boerderijen waardoor, in samenhang met het hergebruik van voormalige boerderijen, uiteindelijk ook het resulterende beeld van het Nederlandse platteland zal verschillen. Hoewel beleidsmaatregelen van invloed kunnen zijn, bijvoorbeeld door het beperken of juist stimuleren van hergebruik na agrarisch functieverlies, maken economische en demografische ontwikkelingen plattelandsontwikkeling deels tot een autonoom proces.

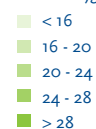
Eerder onderzoek wijst uit dat zo'n vier van de vijf voormalige boerderijen een herbestemming als woonboerderij vinden (Van der Vaart 1999, Daalhuizen 2004). In dit hergebruik komen de toenemende ruimtelijke mogelijkheden van individuen tot uiting. Mensen willen graag wonen in karakteristieke objecten en in een groene rustige woonomgeving, boerderijen bieden bovendien voldoende ruimte om wonen en werken onder één dak te combineren: "Net als de woonboerderij heeft ook de boerderij waarin een niet-agrarisch bedrijf is gevestigd zich een plaats verworven in het landelijk gebied...De telecommunicatie heeft namelijk de mogelijkheden om in een boerderij op het platteland te functioneren sterk doen toenemen...Wanneer de ondernemer in kwestie zo'n woonomgeving waardeert, zou de balans bij een vestigingsplaatskeuze zonder al te veel problemen kunnen omslaan naar het platteland, in het bijzonder naar een voormalige boerderij" (Van der Vaart 1999, p.169). Dientengevolge behoudt een deel van de boerderijen ook na de herbestemming de traditionele functie van gecombineerd woon- en bedrijfspand, alleen zijn de activiteiten binnenshuis veranderd. De vrijgekomen grond blijft veelal in agrarisch gebruik en komt ten goede aan schaalvergroting van de omringende agrarische bedrijven, waardoor de gevolgen voor het landschap vooralsnog beperkt blijven.

Van de boerderijen die tussen 1992 en 1999 zijn vrijgekomen, bleek in 2000 ongeveer 14% in bedrijfsmatig hergebruik genomen (Daalhuizen 2004). Interessant is dat deze ontwikkeling doorzet. Het recentelijk herhalen van deze analyse geeft aan hoe zes jaar later 18% van dezelfde voormalige boerderijen een niet-agrarisch bedrijf huisvest. De groei van het aandeel boerderijen in bedrijfsmatig hergebruik betekent dat de belangstelling van ondernemers voor gebruik van de voormalige boerderijen als bedrijfslocatie toeneemt. In zes jaar tijd is de hoeveelheid bedrijven gehuisvest in het vastgestelde aanbod van voormalige boerderijen uit de periode van 1992 tot 1999 gegroeid met 24%. Daarbij kunnen meer bedrijven in één voormalige boerderij gevestigd zijn. Deze groei van het aantal niet-agrarische bedrijven in voormalige boerderijen demonstreert de vaak genoemde kraamkamerfunctie van boerderijen. De groei in bedrijvigheid heeft zich weliswaar in alle economische sectoren voorgedaan, maar niet in dezelfde mate (zie figuur 2). Grootste groeiers op voormalig agrarisch

Figuur 1: Percentage vrijgekomen boerderijen t.o.v. totaal aantal boerderijen in 1979

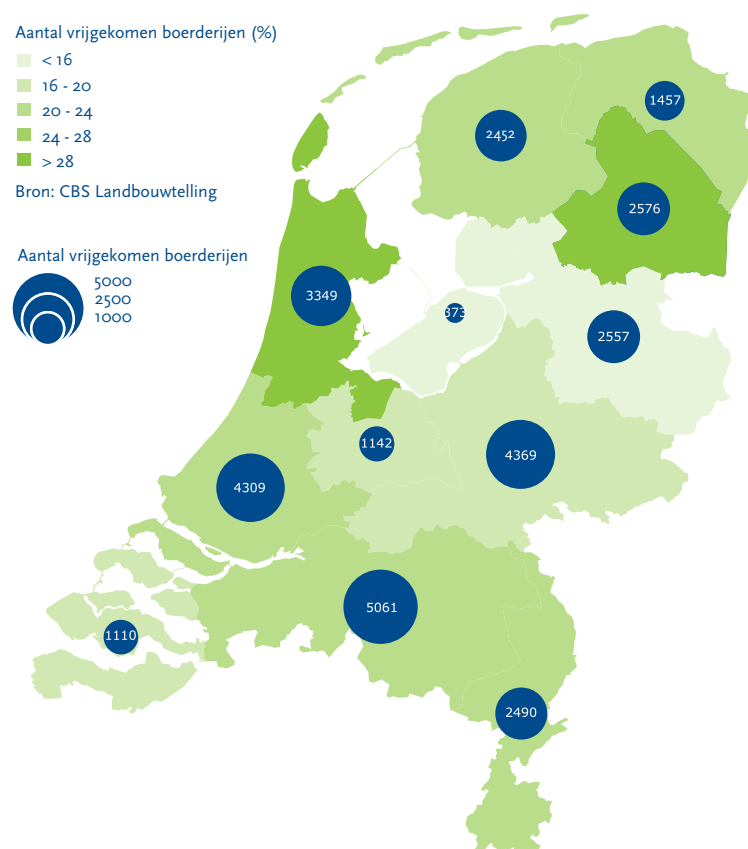
Bron: CBS Landbouwtelling (LEI)

Aantal vrijgekomen boerderijen (%)

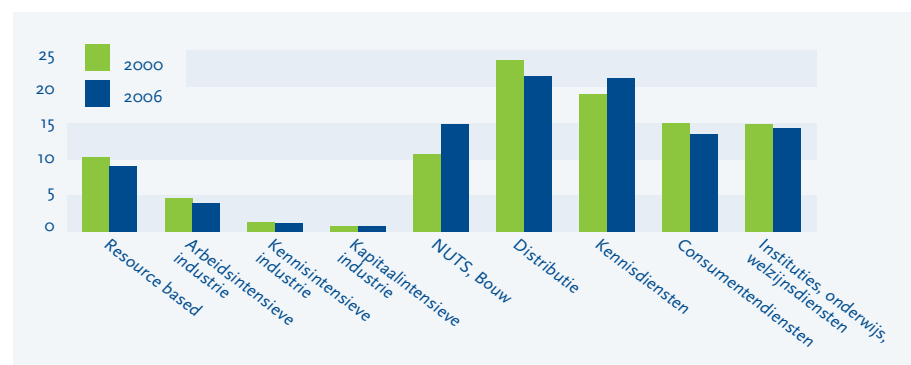


Bron: CBS Landbouwtelling

Aantal vrijgekomen boerderijen

**Figuur 2: Sectorale verdeling bedrijfsvestigingen in voormalige boerderijen (92-99)**

Bron: CBS Landbouwtellingen 1992-1999 en LISA 2000-2006.



rische locaties zijn de sectoren 'nuts en bouw' (72%), 'kapitaalintensieve industrie' (44%) en 'kennisdiensten' (38%). Wat betreft de kapitaalintensieve industrie gaat het in absolute zin echter om zo'n gering aantal bedrijven dat de groei in 'onderwijs en welzijnsdiensten' (20%) van veel grotere betekenis is voor de plattelandseconomie¹⁾. Maar wat is daarmee de betekenis van bedrijfsmatig hergebruik als indicator voor de gesignaleerde transformatie van het platteland?

Hergebruik en plattelandontwikkeling

Het hergebruik van boerderijen weerspiegelt, zoals eerder gezegd, de maatschappelijke ontwikkeling van enerzijds de in de jaren zeventig ingezette desagrarisatie en deruralisatie en anderzijds de toenemende ruimtelijke mogelijkheden van individuen. Bovendien is het een concreet meetbare indicator van de in gang gezette vervaging tussen stedelijke en landelijke actoren. Want hoewel in morfologisch opzicht het platteland en de stad van oudsher gescheiden werelden zijn, vormen stad en platteland in functioneel opzicht steeds meer een geheel. De leefomgeving van plattelandsbewoners en stedelingen is vervlochten. Zo zijn 46% van de ondernemers de voormalig agrariërs zelf, die al dan niet geleidelijk zijn overgestapt van een agrarische bedrijf op een variatie aan niet direct met platteland geassocieerde activiteiten in de sfeer van opslag, detailhandel, bouwnijverheid, enzovoort. De overige hergebruikers zijn nieuwkomers, die besluiten hun niet-agrarisch bedrijf toch onder te brengen in een boerderij en in vrijwel alle gevallen er ook komen wonen (Daalhuizen 2004). In de eerste plaats brengt dit een diversificatie van de economie met zich mee. Een grotere variatie in bedrijvigheid maakt de economie met name op lokaal niveau minder kwetsbaar voor stagnatie of verval in één bepaalde sector. Op dit moment levert de landbouwsector nog ongeveer een vijfde van de werkgelegenheid op het platteland (Berkhout & Van Bruchem 2006, p.71). In de tweede plaats zorgt bedrijfsmatig hergebruik niet alleen voor behoud van en variatie in bedrijvigheid, maar ook voor behoud van de oorspronkelijk agrarische bebouwing. Zeker karakteristieke boerderijen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het platteland (zie LNV 2006). Daarmee biedt hergebruik van boerderijen de mogelijkheid om beleidsdoelstellingen van ruimtelijke kwaliteit en economische vitaliteit in de uitvoering te combineren. In de derde plaats geeft bedrijfsmatig hergebruik een impuls aan de regionale economie. Ruim 40% van de toeleveranciers en ruim 60% van de afnemers is afkomstig uit dezelfde regio als de ondernemer; slechts een klein deel van de toeleveranciers en afnemers betreft agrarisch gerelateerde bedrijven (Daalhuizen 2004). De ondernemers in voormalige boerderijen opereren voornamelijk in niet-agrarische, regionale netwerken. Zowel als gevolg van de ongelijke groei in sectoren van niet-agrarische bedrijvigheid in voormalige boerderijen als door de netwerken van ondernemers, neemt de diversificatie van en de samenhang in de regionale plattelandseconomie toe in de loop der tijd.

De mate waarin het hergebruik ook in de toekomst zal bijdragen aan de regionale economie en de ruimtelijke kwaliteit op het platteland kan verschillen per regio. Naast het feit dat het vrijkomen van agrarische bebouwing kan verschillen naar agrarische sector en dus per regio, kan ook de vraag van ondernemers naar een bedrijfslocatie op het platteland verschillen naar sector en regio. Zo bepalen toekomstige ontwikkelingen in economie (zal bijvoorbeeld vooral de technische sector of juist de dienstensector groeien), demografie, maar ook ruimtelijk beleid (blijft het platteland beperkt toegankelijk of niet, worden aantrekkelijke

1) Vreemd genoeg laat de ontwikkeling in werkgelegenheid een ander beeld zien. Omdat sommige sectoren al dan niet gekoppeld aan een toename van de arbeidsproductiviteit een daling in arbeidsplaatsen laten zien, is de totale werkgelegenheid in de betreffende boerderijen met 3,8% beperkt gestegen. Verder onderzoek naar de relatie tussen de sterke groei in bedrijfsvestigingen en de beperkte groei in werkgelegenheid is vereist

alternatieven geboden in stedelijke gebieden?) in hoeverre ondernemers behoefte hebben aan of de mogelijkheid zien om zich op het platteland te vestigen²⁾.

Conclusie

Uit de transacties en herbestemming van boerderijen blijkt dat het hier inmiddels gewilde woon- en werkobjecten betreft. De meeste makelaars van agrarisch vastgoed maken tegenwoordig steevast onderscheid in het aanbod van boerderijen in bedrijf (dus inclusief areaal en eventueel varkensrechten of melkquota) en voormalige boerderijen geschikt voor bewoning en/of bedrijfsmatig hergebruik. Analyse van niet-agrarisch hergebruik laat beide kanten van de plattelandsvernieuwing-medaille zien: het aanbod van buiten agrarisch gebruik geraakte locaties en de ruimtevrage van niet-agrarische gebruikers. Daarbij kan het hergebruik worden gezien als het vliegwieltje in plattelandsvernieuwing, zij het op beperkte schaal: mensen voelen zich aangetrokken tot de landelijke omgeving, vestigen zich er en maken met hun voornamelijk regionaal georiënteerde bedrijfsactiviteiten het platteland vitaler en gevarieerder. Dat boerderijen inmiddels wellicht nog meer in trek zijn onder burgers en buitenlui dan onder boeren, is tekenend voor de voortgaande transformatie van het platteland. Terwijl agrariërs nieuwe functies in hun boerderijen onderbrengen, zoeken ook ondernemende stedelingen ruimte voor hun (bedrijfs)activiteiten in het aantrekkelijke landelijk gebied. Hierdoor treedt op de vastgoedmarkt ook een vervaging op tussen landelijke en stedelijke actoren. Nieuwe investeringen van deze groep vormen een opening voor het gecombineerd realiseren van (beleids)doelstellingen op het gebied van economische vitaliteit (zoals nieuwe werkgelegenheid) en ruimtelijke kwaliteit (het behoud van karakteristieke gebouwen en cultuurhistorie) op het platteland.

Over de auteurs: Dr. Femke Daalhuizen en ir. Hans van Amsterdam zijn beiden werkzaam als onderzoeker bij het Ruimtelijk Planbureau (RPB). Dr. ir. Stijn Reinhard is hoofd van de sectie Ruimtelijk en Regionaal Beleid bij het Landbouweconomisch Instituut (LEI).

Literatuur

- Anderson A.R. (2000), Paradox in the periphery: an entrepreneurial reconstruction? *Entrepreneurship and Regional Development* 12, pp.91-109.
- Berkhout, P., C. van Bruchem (red) (2006), *Landbouweconomisch Bericht 2006*. Den Haag, LEI.
- Daalhuizen, F. (2004), *Nieuwe bedrijven in oude boerderijen. De keuze voor een voormalige boerderij als bedrijfslocatie*. Utrecht: Delft, Universiteit Utrecht: Eburon.
- Hofsink, H.C. en M.H. Borgstein (2001), *Amsterdam en haar Ommelanden; wat willen de bezoekers?* Den Haag, LEI, Rapport 4.01.05;
- LNV (2006), *Agenda voor een Vitaal Platteland, MJP2*. Den Haag, Ministerie van LNV.
- Luijt, J. S. Reinhard en K.J. Poppe (2003), *Aantal grondgebonden landbouwbedrijven kan alleen maar verder afnemen. De Landeigenaar* 49 (6) p.10-12.
- Pols, L., F. Daalhuizen, A. Segeren & C. van der Veeken (2005), *Waar de landbouw verdwijnt. Het Nederlandse cultuurland in beweging*. Rotterdam:Den Haag, NAI Uitgevers:RPB.
- Vaart, J. H. P. van der (1999), *Boerderijen en platteland in verandering. Een onderzoek naar herbestemming van boerderijen in Friesland*. Leeuwarden: Nijmegen, Fryske Akademie: KUN.

²⁾ Vier extreme toekomstscenario's die tezamen de bandbreedte aangeven van mogelijke plattelandsontwikkelingen zijn uitgewerkt door Pols et al. (2005).

Grondinstrument voor de onzekere toekomst van het metropolitane landschap

Door hoge grondprijzen en verslechterde agrarische omstandigheden dreigt verrommeling en verstedelijking van het metropolitane landschap. Voor gebieden met een belangrijke recreatieve, natuur en cultuurhistorische waarde zoals Midden-Delfland is onderzocht op welke manier dit tegengegaan kan worden. Een combinatie van instrumenten is hiervoor het meest geschikt. Hierbij valt te denken aan agrarische verbreding en functiewijziging naar recreatie en zorg, duidelijk ruimtelijke ordeningsbeleid, introductie van een verkavelingsvergunning, vormen van ruilverkaveling, het loskoppelen van de optiewaarde van de agrarische gebruikswaarde en in het bijzonder een beheergrondbank. Gezien de huidige Europese en nationale beleidstrends is het overigens de verwachting dat er een behoorlijke inspanning nodig zal zijn om deze nieuwe beleidsopgave op de agenda te krijgen en ervoor te zorgen dat de daarvoor benodigde instrumenten verder ontwikkeld worden.

door: H.E. van Rij en W.K. Korthals Altes

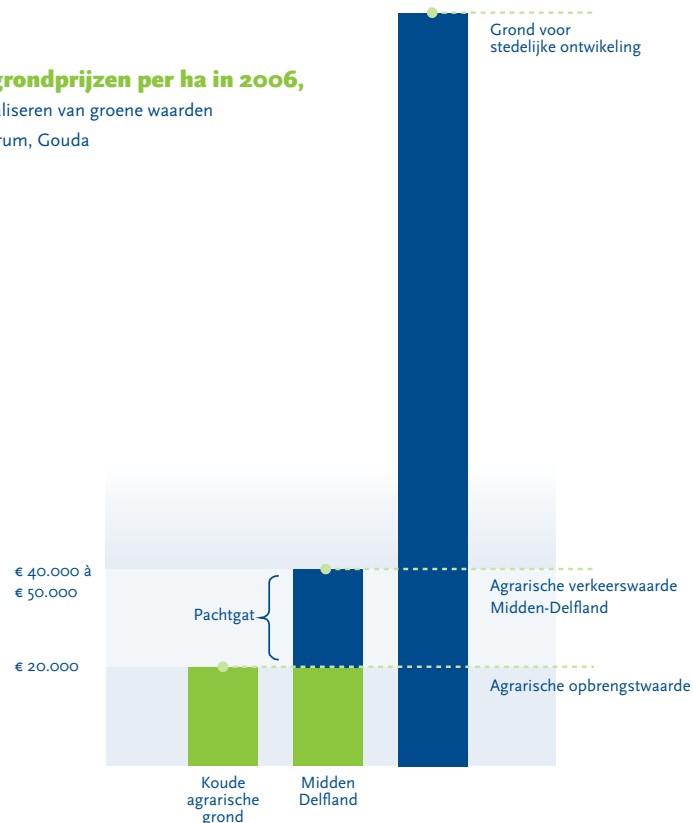
Het metropolitane landschap, het landelijk gebied aan de rand van de stad, staat onder druk. Hoewel dit soort geluiden steeds vaker in de media te horen zijn, is het onduidelijk wat er dan precies aan de hand is. Wat zijn nu echt de problemen en wat is daaraan te doen? Om hier inzicht in te krijgen is een onderzoek uitgevoerd naar de grondmarkt in Midden-Delfland. Wat betekent de situatie op die grondmarkt voor het landschap en welke instrumenten zouden ingezet kunnen worden ten behoeve van dit landschap? Om dit te onderzoeken zijn in Midden-Delfland 22 interviews gehouden met grondeigenaren, een makelaar en bestuurders. Tijdens deze interviews is onder andere gesproken over grondprijzen, vraag en aanbod van grond en het beleid dat hierop van invloed is. Daarnaast zijn de ruimtelijke plannen van de verschillende overheden en hiermee verbonden beleid bestudeerd (onder andere ten aanzien van de A4 Midden-Delfland, de gebiedsvisie en het landbouwbeleid). Het beeld dat hieruit naar voren kwam is vergeleken met bestaande gegevens over de Nederlandse grondmarkt en dit is tevens besproken in bijeenkomsten met (locale) deskundigen. De onderzoeken waarop dit artikel is gebaseerd, zijn te vinden op www.metroland.nl.

Bedreiging van het landschap?

Allereerst kan men zich afvragen of het landelijk gebied aan de rand van de stad bedreigd wordt en waar deze bedreiging uit bestaat. Een analyse van de grondmarkt uitgevoerd door de Dienst Landelijk Gebied (DLG, 2006), laat zien dat door de nabijheid van de stad de grondprijzen in agrarische gebieden als Midden-Delfland veel hoger zijn dan men op basis van de inkomsten uit de landbouw zou verwachten. De jaarlijkse rentelasten voor deze grond zijn hoger dan de jaarlijkse opbrengsten uit de landbouw. Het verschil hier-tussen wordt het pachtgat genoemd (zie figuur 1). Door dit pachtgat is bedrijfsovername en bedrijfsuitbreiding binnen de agrarische sector bijna niet mogelijk. Tegelijkertijd zijn de landbouwinkomsten laag en biedt bedrijfsuitbreiding de mogelijkheid om economisch beter te kunnen boeren. Het resultaat is dat stoppende bedrijven vaak hun grond aanhou-

Figuur 1: Indicatie grondprijzen per ha in 2006,

bron: Van Rij (2006) Internaliseren van groene waarden in Midden-Delfland, Habiforum, Gouda



den en daarbij om fiscale redenen op papier hun bedrijf continueren. Wanneer zij toch verkopen, dan is dat veelal aan partijen die vanuit stedelijke overwegingen een grondpositie willen verwerven of wordt het perceel gesplitst voor stedelijk recreatief gebruik (zoals ponyweitjes). Na splitsing of verkoop aan partijen die op een stedelijke ontwikkeling speculeren ligt het gevaar van verrommeling op de loer. Op kleine stukjes grond verschijnen paardenbakken, moestuinen of caravans. In interviews kwam naar voren dat verrommeling op zichzelf weer als argument gebruikt wordt om in de toekomst bebouwing met woningen, bedrijven of glastuinbouw mogelijk te maken. Door deze ontwikkelingen dreigt het cultuurhistorische landschap verloren te gaan. Het Ruimtelijk Planbureau signaleert de problemen van de veehouderij in veenweidegebieden in haar rapport 'Waar de landbouw verdwijnt' (Pols e.a., 2005). Dit rapport beschrijft dat deze problemen tot verruiging kunnen leiden. Bij sommige (te gehaaste) lezers van dit rapport wekte dit het beeld op dat, als met verruiging niet verrommeling bedoeld wordt, er ook zonder ingrijpen van bijvoorbeeld de overheid, een weliswaar ruiger, maar toch groen landschap behouden blijft. Echter, gezien de hoge grondprijzen in bijvoorbeeld de Zuidvleugel van de Randstad, is dit niet te verwachten. Het groene metropolitane landschap wordt wel degelijk bedreigd.

De vraag is nu of dat erg is. Beleid is vaak gebaseerd op onderzoeken en uit onderzoek blijkt nu juist dat agrarisch gebied door recreanten minder gewaardeerd wordt dan bos

(zie bijvoorbeeld Buijs & De Vries, 2005). Hierdoor dreigt het beschermen van het agrarische landschap aan de rand van de stad weinig prioriteit te krijgen. Helaas ten onrechte, want gedetailleerder onderzoek van het NIPO (Frerichs & de Wijs, 2001) laat zien dat het kleinschalige agrarische landschap in tegenstelling tot het moderne agrarische landschap zeer goed gewaardeerd wordt. Uit onderzoek van het recreatieschap Midden-Delfland (Enting en Ziegelaar, 2001) blijkt dat recreanten het agrarische gebied in Midden-Delfland zelfs beter waarderen dan de gebieden die, met bosjes en waterplassen, ingericht zijn als recreatiegebied. Onlangs heeft de gemeente Midden-Delfland met alle betrokken partijen een gebiedsvisie opgesteld. Daarbij bleek voor alle partijen de "koe in de wei" centraal te staan (Gemeente Midden-Delfland, 2005).

Mogelijke oplossingen

Om deze landschappelijke problemen het hoofd te bieden worden allereerst kort de mogelijkheden en beperkingen van de volgende oplossingen besproken: verbreding van de agrarische bedrijfsvoering (b.v. recreatie, zorg, huisverkoop), een duidelijk ruimtelijke ordeningsbeleid, het loskoppelen van de optiewaarde van de agrarische gebruikswaarde, introductie van een verkavelingsvergunning, het introduceren van een gebiedsmakelaar of een gebiedsgrondbedrijf en als laatste kavelruil of ruilverkaveling. Deze oplossingen worden besproken binnen de Midden-Delflandse context.

- Een suggestie om wat te doen aan de economische positie van boeren is verbreding. Boeren kunnen bijvoorbeeld een zorgboerderij, een camping of een pannenkoekenboerderij beginnen. Natuurlijk kan dit een belangrijke manier zijn om de inkomsten van het bedrijf aan te vullen. Het probleem is echter dat deze activiteiten er vaak voor zorgen dat puntelementen in het landschap, de boerderijen die een nieuwe functie krijgen, goed onderhouden worden. Voor de vlakken in het landschap, de weilanden, is dit niet vanzelfsprekend een oplossing; op het moment dat de pannenkoekenboerderij echt goed loopt, verkoopt men de koeien. Het beheer van de weilanden, die juist zo bepalend zijn voor het landschap, is hiermee niet veilig gesteld.
- Vaak wordt verwacht dat door een strenger ruimtelijke ordeningsbeleid de invloed van de nabijheid van de stad op de grondprijs af kan nemen en de grondprijs zou kunnen zakken. Echter, op dit moment staat in streek- en bestemmingsplannen al dat er niet gebouwd mag worden in Midden-Delfland. Geïnterviewden gaven aan dat nu de reconstructiewet Midden-Delfland afloopt, men verwacht dat op termijn de grondprijzen zullen stijgen. Een aanduiding als provinciaal landschap of een wettelijke bescherming is wel belangrijk om dit enigszins het hoofd te bieden. De verwachting is overigens niet dat hierdoor de grondprijzen zo sterk zullen dalen dat het probleem rond de grondprijzen opgelost zal zijn. Als maar een paar partijen verwachten dat de overheid ook weer terugkomt op dit beleid, dan kan dit al effect hebben op de prijs.
- Een andere oplossing is om de optiewaarde, de (verwachte) prijsstijging bij glastuinbouw of stedelijke ontwikkeling los te koppelen van de agrarische waarde (Luijt e.a., 2003) en dus niet ongedaan te maken (zoals via streng beleid wordt getracht). Een manier om de optiewaarde los te koppelen van de agrarische gebruikswaarde is een erfpachtconstructie. Een verkopende oude boer die verwacht ooit een stedelijke prijs te kunnen ontvangen voor zijn grond verkoopt niet het eigendom van de grond, maar geeft deze uit in de vorm van een recht van erfpacht aan een nieuwe boer. Dit erfpachtrecht geeft aan dat

de nieuwe boer alleen de grond agrarisch (eventueel met als nevendoelelstelling beheer van natuur en landschap) mag gebruiken en dat bij dit recht niet het recht tot stedelijke ontwikkeling hoort. Nog sterker, aangegeven is dat het erfpachtrecht vervalt, onder voorwaarde dat de nieuwe boer wordt gecompenseerd voor de agrarische waarde van het recht, wanneer er een bouwttel voor deze grond ontstaat (zie Korthals Altes en van Rij, 2005). Het resterende recht van bloot eigendom wordt zo eigenlijk een ontwikkelingsrecht dat verhandelbaar is en dat de oude boer kan verkopen aan een gespecialiseerde professionele partij. Deze kan zelfs deze rechten bundelen in een fonds. Tot nu toe zijn van deze constructie geen voorbeelden bekend. De juridische vormgeving van een dergelijke constructie vraagt tijd en inzet. Daarnaast is gebruik van het instrument door de jonge boer vooral aantrekkelijk bij grond, waarvan de kans klein is dat deze binnenkort worden verstedelijkt. Een gespecialiseerde professionele partij zal echter niet veel geld over hebben voor een optie die pas over een lange tijd eventueel verzilverd kan worden.

- Een ander instrument dat splitsing en verrommeling tegen zou kunnen gaan is de verkavelingsvergunning. In bestemmingsplannen zou dan opgenomen kunnen worden dat, om bepaalde gebieden te beschermen, een verkavelingsvergunning nodig is als men grondeigendom wil splitsen. Overigens is voor de introductie van een dergelijke vergunning een wetswijziging nodig.
- In Midden-Delfland is ook gesuggereerd dat een gebiedsmakelaar of een gebiedsgrondbedrijf een oplossing zou kunnen zijn. Een gebiedsmakelaar of -grondbedrijf is erop gericht om gronden aan te kopen, ze tussen functies uit te ruilen en ze vervolgens in te richten. Voor Midden-Delfland is dit geen geschikte oplossing omdat het doel van het grondinstrument in Midden-Delfland niet het inrichten van gronden is, maar het behoud van het landschap. Bovendien loopt men bij het vermengen van doelen (zowel rode als groene doelen) voor een instrument het risico om draagvlak in de streek te verliezen. Een gebiedsmakelaar die bemiddelt tussen aanbieders en afnemers van grond is een taak die nu al door private partijen uitgevoerd wordt en die ook bij private partijen thuis hoort.
- Een klassieke en ook tijdens de reconstructie in Midden-Delfland toegepast instrument om de agrarische omstandigheden te verbeteren is ruilverkaveling. Hoewel ruilverkaveling altijd belangrijk is voor een vitale veehouderij, is het niet de verwachting dat vormen van ruilverkaveling een voldoende antwoord zullen vormen voor de problematiek in Midden-Delfland. Kavelruil lost het probleem van de hoge grondprijs in relatie tot het agrarisch opbrengend vermogen van de grond, het pachtgat, niet op. Bovendien is er op dit moment net een herverkaveling achter de rug en bestaat er net als in de rest van Nederland de mogelijkheid van vrijwillige kavelruil.

Een nieuw instrument: beheergrondbank

Een beheergrondbank is gericht op het probleem van de hoge grondprijzen. Het doel van zo'n grondbank is het behoud van het landschap door voorwaarden te scheppen waardoor ondernemende agrariërs in het gebied blijven. De grondbank koopt gronden van stoppende boeren en verpacht ze aan boeren bij wie bedrijfsuitbreiding noodzakelijk is. De pachtprijs die boeren betalen is lager dan de rente die betaald moet worden over de investering in grond. Het pachtgat wordt in dat geval betaald door een organisatie die gericht is op het behoud van het landschap. Omdat dit niet aantrekkelijk is voor commerciële partijen ligt hier een rol voor de overheid of partijen in de "goede doelen"-sfeer. Hierbij kan men

denken aan "gebiedsaandelen" of giften en legaten in de vorm van "fondsen op naam". Hierbij is het wel belangrijk dat er een goede functionerende, onafhankelijke, organisatie is die over voldoende kennis en personeel beschikt om de taken van een grondbank uit te voeren. Het is belangrijk dat zowel donateurs als boeren hier vertrouwen in kunnen hebben. Ervaring met een beheergrondbank in Noord-Holland (zie www.NoordHolland.nl) leert dat belangrijke succesfactoren voor een beheergrondbank zijn:

- draagvlak in het gebied,
- een eenvoudige opzet,
- een enthousiaste bestuurder,
- continuïteit in de ambtelijke ondersteuning,
- samenwerking met ervaren partijen.

Wanneer de pachtprijs die de boeren betalen volgens Europees recht niet marktconform is en de beheergrondbank direct of indirect door de overheid wordt gesteund, dan kan deze lagere prijs als staatssteun worden gekenmerkt en lopen boeren het risico dat zij deze ontvangen steun (de verlaging van de pachtprijs) moeten terugbetalen. Overigens is hier sprake van een zekere speelruimte. Een marktconforme prijs zou gebaseerd kunnen zijn op de verkeerswaarde maar wellicht ook op het agrarische opbrengend vermogen van de grond. In dat geval hoeft er nog steeds geen sprake te zijn van oneerlijke concurrentie met boeren in andere landen.

Discussie

Al met al is het de verwachting dat geen van de hier besproken oplossingen alleen voldoende zal zijn om de problemen voor het landschap in Midden-Delfland op te lossen, hiervoor is waarschijnlijk een combinatie van instrumenten nodig. Zo is een streng ruimtelijke ordeningsbeleid en handhaving hiervan essentieel voor het slagen van een beheergrondbank. Wordt dit niet gecombineerd dan zal het voor de overheid niet mogelijk zijn de meest essentiële gronden (dicht bij de stad) aan te kopen. De eigenaar van de grond is namelijk niet verplicht de grond aan de overheid aan te bieden en indien de overheid meer voor de grond gaat bieden dan ontstaat een prijsopdrijvend effect en dit is tegengesteld aan de eigen doelstellingen. Een dergelijke gecombineerde benadering lijkt de aangewezen weg om verloedering van het landschap tegen te gaan en de "koe in de wei" voor de toekomstige generaties in de Zuidvleugel van de Randstad te behouden. Bedacht moet echter wel worden dat de verstedelijkingsdruk in Midden-Delfland aanzienlijk groter is dan in de aangehaalde Noord-Hollandse casus. Hiermee is het instrument een duurdere optie doordat het 'pachtgat' groter is.

Probleem bij het opzetten van een beheergrondbank is ook dat op dit moment de bedreigingen in het landschap nauwelijks zichtbaar zijn. Overigens ziet men wel dat de gemiddelde leeftijd van boeren steeds hoger komt te liggen en dat bijvoorbeeld in Midden-Delfland geen jonge boeren meer beginnen. Aan het gras is ook te zien dat er niet meer in geïnvesteerd wordt en bijvoorbeeld rond de Reeuwijkse plassen is de opsplitsing van percelen te zien.

Bovendien past een aanpak met een beheergrondbank op dit moment nog onvoldoende binnen het beleid. Tot nu toe was het beleid voor het metropolitane landschap gericht op de aanleg van natuur en recreatiegebied, op dit moment is er echter een nieuwe beleidsop-

gave: de instandhouding van het (agrarische) landschap binnen een stedelijke omgeving. Dit is een lastige opgave. In een tijd van decentralisatie, bezuinigingen en marktwerking, mede ingegeven door Europees landbouwbeleid ligt ingrijpen in agrarische gebieden niet voor de hand. Een grondbank is natuurlijk een te kostbaar instrument om in alle agrarische groene gebieden in te zetten. Het zou dan ook alleen geschikt zijn om speciale (dag)toeristische “attracties” te beschermen.

Over de auteurs: Evelien van Rij is onderzoeker grondbeleid en Willem Korthals Altes is hoogleraar grondbeleid en vastgoedinformatie. Beiden zijn verbonden aan het onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft.

Literatuur

- Buijs A.E. & s. De Vries (2005), Verschillen in landschapsbeleving tussen bevolkingsgroepen Literatuurstudie en opzet voor empirisch onderzoek, Planbureau rapport 25, Wageningen: Natuurplanbureau
- DLG (2006) Grondprijzmonitor 2005, recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt, Utrecht: DLG
- Enting R., Ziegelaar A. (2001) Recreatieonderzoek Midden-Delfland, Eindrapport, Leiden: Research voor Beleid
- Frerichs R. & J. de Wijs (2001) Opvattingen en meningen over het Nederlandse platteland, Amsterdam: NIPO
- Gemeente Midden-Delfland (2005) Gebiedsvisie Midden-Delfland@2025, Midden-Delfland: Gemeente Midden-Delfland
- Korthals Altes W.K., H.E. van Rij (2005) Grondmobiliteit, in opdracht van Innovatienetwerk Groene ruimte en Agrocluster, Utrecht
- Luijt, J., F.R. Veeneklaas, J.W. van der Schans en G.S Venema (2003) Ontvlechting van de productiewaarde en optie-waarde van landbouwgronden: Oplossingsrichtingen uit de Denktank Melkveehouderij, Den Haag: LEI.
- Pols L., F. Daalhuizen, A. Segeren & C. van der Veen (2005) Waar de landbouw verdwijnt. Het Nederlandse cultuurland in beweging Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB

Ontwikkelingswinsten en de ontwikkeling van het landelijk gebied

Het merendeel van het landelijk gebied in Nederland is gedekt met bestemmingsplannen die geen bebouwing van enige omvang toestaan. Op sommige locaties wordt de bestemming gewijzigd om bebouwing toch toe te staan. Dan ontstaat een zogenaamde ontwikkelingswinst: de waarde van de grond kan met een factor 5 tot 10 stijgen - veel meer nabij de Randstad - louter en alleen omdat de bestemming is gewijzigd. Ook de hoop of verwachting dat de bestemming zal worden veranderd kan tot een flinke waardeverhoging leiden.

door: [Barrie Needham](#)

Dit gegeven heeft een grote invloed op het landelijk gebied in Nederland. Want het gevolg is, dat de ontwikkeling van het landelijk gebied niet alleen wordt bepaald door de activiteiten aldaar – verbouwen van gewassen, bosbouw, wonen (pensioenmigratie), recreëren etc. – en door de relevante beleidssectoren – landbouw, natuur, ruimtelijke ordening etc. – maar ook door de onvoorziene indirecte gevolgen van die activiteiten en beleidssectoren in wisselwerking.

In dit artikel wil ik dit toelichten. Ook wil ik laten zien dat deze invloed lang niet altijd gunstig is voor het landelijk gebied. Daar wil ik het niet bij laten: ook de mogelijkheden om die nadelige invloed te verminderen wil ik verkennen. Dit vereist meer inzicht in het verschijnsel van de ontwikkelingswinst.

De ruimtelijke gevolgen

De waardeverhoging – werkelijk of verwacht - heeft een aantal gevolgen voor het handelen van verschillende partijen. Sommige eigenaren van de grond in agrarisch gebruik willen hun grond verkopen of willen zelf de grond (laten) bebouwen. Dit leidt tot een handel in agrarische grond voor niet agrarisch gebruik. Dit kan twee soorten gevolgen voor de landbouw hebben.

Ten eerste ontstaat er onzekerheid over de continuïteit van het bedrijf. Investeringsplannen worden uitgesteld, wat bedrijfseconomisch nadelig is. En het onderhoud van grond en gebouwen wordt verwaarloosd, wat tot een verloedering van het open en groene gebied leidt. Het tweede soort gevolg is veel belangrijker: de prijs van landbouwgrond stijgt. Deels is dit een rechtstreeks resultaat van de handel in grond. Als vooraf duidelijk was waar de bestemming zou worden veranderd, zouden slechts op die locaties de prijzen stijgen. Maar er is zoveel onzekerheid en onoverzichtelijkheid in de Nederlandse ruimtelijke ordening (veel wordt gebouwd door middel van vrijstellingen van het bestemmingsplan, bestemmingsplannen

worden gewijzigd op verzoek van investeerders, en zo voort) en de mogelijke prijsstijging is zo hoog, dat op een *potentiële* bestemmingsverandering wordt gespeculeerd. Een 'floating value' hangt boven veel meer locaties dan waar daadwerkelijk zou kunnen worden bebouwd. Velen willen dit incasseren door grond op die locaties vroegtijdig te kopen, of er een optie op te nemen. Ondanks de onzekerheid wordt er meer voor de grond betaald dan de agrarische waarde. Immers, een afweging wordt gemaakt tussen het risico dat te veel is betaald (de grond behoudt zijn agrarische waarde) en de kans dat de grond nog veel meer in waarde zal stijgen (de bestemming wordt daadwerkelijk veranderd). In bepaalde regio's en voor bepaalde percelen valt de afweging uit op: kopen. En dat drijft de prijs van agrarische grond op.

De andere reden waarom de prijs van landbouwgrond stijgt, is meer indirect. Als een agrariër zijn grond verkoopt, telt de waardevermeerdering als inkomen waar belasting op moet worden betaald. Vrijstelling wordt verleend indien de opbrengsten worden gebruikt om binnen een aantal jaren landbouwgrond elders te kopen. Het resultaat is dat iemand, die voor zijn grond de verhoogde waarde heeft ontvangen, grond elders zoekt en wel vrij dringend. Hij kan en is ertoe bereid hier meer dan de agrarische waarde voor te betalen. Ook dit drijft grondprijzen op zelfs in gebieden waar geen 'floating value' boven de grond hangt. (Voor een uitwerking hiervan, zie Segeren et al. 2005.)

Om welke reden ook, in grote delen van Nederland liggen de prijzen die tegenwoordig voor landbouwgrond worden betaald, gemiddeld twee keer zo hoog als de waarde van die grond als productiefactor voor de landbouw. Dit is niet goed voor de toekomst van de Nederlandse landbouw. Niemand kan het zich veroorloven om een landbouwbedrijf te beginnen tenzij hij het bedrijf erft of met gunstige voorwaarden binnen de familie overneemt. Of het moet een hobbyboer op een kleine schaal betreffen. Deze hoge prijzen zijn nadelig niet alleen voor de continuïteit van de landbouw, maar ook voor het natuurbeleid. Want het verwerven van grond voor beschermingsgebieden zoals de Ecologische Hoofdstructuur gaat trager en de beschikbaar gestelde begroting raakt sneller op.

Het bestaan van ontwikkelingswinsten heeft nog een ander soort gevolg voor de ruimtelijke ontwikkeling van het landelijk gebied. Want de eigenaren van grond met bestemming landbouw die kans op een herbestemming zien (agrariërs, maar ook anderen die de grond van hen hebben gekocht), kunnen druk uitoefenen om hun grond daadwerkelijk te laten herbestemmen. Dat wil zeggen, zij proberen de inhoud van het ruimtelijk beleid ten gunste van henzelf te beïnvloeden. Dit kan resulteren in bebouwing op locaties die niet optimaal zijn. Dit speelt zich nu in de gemeente Zeewolde af, vlak over de grens met Almere. Ontwikkelaars hebben daar grond gekocht en willen met Almere en Zeewolde onderhandelen: zij zijn bereid om sommige infrastructurele werken te bekostigen indien hun grond de bestemming bouwen krijgt. De gemeente Almere heeft echter een andere mening over wat een goede ruimtelijke ordening van haar grondgebied inhoudt en zij wil niet dat daar wordt gebouwd,

In een variant hierop laten de ruimtelijke ordenaars de inhoud van hun eigen ruimtelijke plannen afhangen van de mogelijkheid om ontwikkelingswinsten te incasseren. Het is wenselijk om bepaalde kwaliteiten in het landelijk gebied te verbeteren, zoals de herinrichting van een landgoed, of nieuwe voet- en wandelpaden, of de sanering van de intensieve veehouderij. Geen overheidsinstantie wil dit betalen. Dan stellen de ruimtelijke ordenaars voor, een deel van het landelijk gebied als bouwgrond te herbestemmen, op voorwaarde dat

de ontwikkelingswinst voor de gewenste verbetering wordt aangewend. Tegenwoordig is dit bekend als 'rood voor groen': de ruimtelijke ordening wordt gebruikt als een geldmachine. Het moet duidelijk zijn dat het resultaat niet altijd hetzelfde is als wanneer het uitgangspunt wordt gekozen: een goede ruimtelijke ordening. Een keuze wordt gemaakt tussen geen landschapverbetering (omdat de overheid dat niet wil betalen) en landschapverbetering in combinatie met bebouwing. De mogelijkheid van geen bebouwing en wel verbetering met overheidsgeld wordt bij voorbaat uitgesloten.

Niet onopgemerkt moet blijven, dat het bestaan van ontwikkelingswinsten ook (ruimtelijke) voordelen kan hebben. Immers, veel agrariërs zijn 'geld arm en grond rijk'. Door een deel van hun grond tegen hoge prijzen te verkopen kunnen zij wat zij over houden beter onderhouden. Met name voor oudere agrariërs kan dit een zegen zijn: zij kunnen hun bedrijf beëindigen en welvarend met pensioen gaan, met voldoende geld om hun huis en erf goed te onderhouden.

Toch is het netto resultaat van die ontwikkelingswinsten onvoordelig voor het landelijk gebied. De bizarre situatie dreigt te ontstaan, dat de economische drager van het landelijk gebied verandert van de landbouw tot de hoop van de landbouwers om hun grond te kunnen verkopen en daarmee hun bedrijf te beëindigen. Een soort zelfmoordneiging, waarbij de sector zichzelf langzaamaan opheft. Dan wordt de conclusie getrokken: de landbouw heeft geen toekomst in Nederland. Wellicht is dat de juiste conclusie, wanneer de prijs van landbouwgrond twee keer zo hoog is als door de landbouw kan worden gedragen en wanneer agrariërs veel meer kunnen verdienen als handelaren in hun eigen grond dan in de landbouw zelf.

Dat ontwikkelingswinsten bij bestemmingswijziging ontstaan is goed bekend en trekt grote politieke aandacht. Maar juist de gevolgen voor het landelijk gebied zijn minder bekend, althans voor hen die zich bezig houden met de ontwikkeling van de stad. Voor zover er ongewenst gevolgen zijn is het wenselijk te onderzoeken of en hoe zij zouden kunnen worden voorkómen. Dit artikel volgt de volgende stappen: waarom ontstaan ontwikkelingswinsten? Wie heeft daar recht op? Is het bestaan c.q. de grootte van ontwikkelingswinsten te beïnvloeden? Hoe kan deze kennis worden gebruikt voor een beter ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied?

Waarom ontstaan ontwikkelingswinsten?

Ontwikkelingswinsten hebben twee oorzaken, die nauw met elkaar verbonden zijn. Ten eerste, grond met bestemming bouwen heeft meer waarde dan zonder die bestemming. Ten tweede, er mag niet worden gebouwd op grond die geen bestemming bouwen heeft. Was dat laatste niet zo, dan zou men kunnen verwachten dat eigenaren van onbebouwde grond daar op zouden bouwen om de waardestijging te innen. Dat zou het aanbod van woningen vergroten, waardoor de prijs ervan zou dalen. Omdat grond zijn prijs ontleend aan wat daarop wordt gebouwd, zou vervolgens de prijs van bouwgrond dalen. Daarom zou kunnen worden verwacht dat, als mocht worden gebouwd zonder de bestemmingsbeperking, meer huizen (en ook kantoren, winkels, etc) zouden worden gebouwd totdat de prijs ervan zo ver was gedaald dat de residuele waarde van bouwgrond gelijk was aan de agrarische waarde.

Of het in de praktijk zo ver zou gaan kan worden betwijfeld. Immers, een zodanige toename van de woningproductie, dat de prijzen van woningen zo ver dalen, zou tot gevolg hebben

dat de prijzen van alle woningen zouden dalen alsook de prijs van alle gronden. Bestaande huiseigenaren zouden dat niet goed vinden, maar ook agrariërs of de projectontwikkelaars die groundbanken aanhouden niet. Te verwachten is dat grondeigenaren, al dan niet in collusie, hun grond niet op de markt zouden brengen als de prijs ervan begon te dalen. Ook te verwachten is dat huiseigenaren politieke druk uit zouden oefenen om de woningproductie terug te brengen.

Toch is de analyse deels juist. Ontwikkelingswinsten ontstaan vanwege de beperkingen die de ruimtelijke ordening op het bouwen opleggen. Zonder die beperkingen zouden meer woningen worden gebouwd en zouden ontwikkelingswinsten lager zijn.

Aan wie komt de ontwikkelingswinsten toe?

Dit vraagstuk is belangrijk omdat het de handelingen van de verschillende partijen - grondeigenaren, speculanten, projectontwikkelaars en soms de gemeente - bepaalt.

Het antwoord is eenvoudig: de waardevermeerdering – hoe dan ook veroorzaakt – komt de grondeigenaar toe. Immers, onder de Nederlandse wetgeving geeft eigendom recht op het gebruik van de grond op alle mogelijke manieren, inclusief het recht om te bouwen, behalve gebruiken die verboden zijn. Hieronder valt het recht op het inkomen uit grond (usus fructus) en derhalve de waardevermeerdering. Wij weten dat de grootte van dat inkomen c.q. van de waarde van grond kan worden verminderd door beperkingen onder privaats- en publiekrecht (dat wil zeggen, door verboden op bepaalde gebruiken). Een bestemmingswijziging van groen naar rood is een wijziging van die beperkingen en die wijziging leidt tot een hogere waarde van het eigendomsrecht. Maar is het te verantwoorden dat diegene, die eerst beperkingen op andermans eigendom oplegt, bij het intrekken van deze beperkingen de resulterende waardevermeerdering mag innen? Het is eerder andersom: diegene die beperkingen op andermans eigendom legt en daardoor de waarde van die eigendom doet dalen, moet de eigenaar daar voor compenseren. Dat is ook het juridische beginsel in Nederland en het vindt zijn uiting in, onder andere, artikel 49 van de wet op de ruimtelijke ordening.

Dus: de eigenaar int de waardevermeerdering. Niet iedereen vindt dit verantwoord. Als de waarde stijgt vanwege de algemene economische vooruitgang, dan heeft de gemeenschap recht op de stijging, betoogde Henry George (1879) in zijn beroemde 'Progress and poverty': maar dat is nergens systematisch ingevoerd. Wat wel ingevoerd is: als de waarde stijgt vanwege investeringen in infrastructuur, kunnen de investeerders (een deel van) de daardoor veroorzaakte stijging claimen. Dat kan in Nederland met artikel 42-overeenkomsten en de baatbelasting. Als de waarde stijgt vanwege een bestemmingsverandering, dan heeft de gemeente daar recht op, vinden velen: immers, de gemeente verleent het bouwrecht. Maar dat is in strijd met het juridische beginsel van eigendom en ook met het beginsel dat een belanghebbende recht op vergoeding heeft bij een beperking en de wetgever geen recht heeft op de waardevermeerdering bij het lichten van die beperking.

Het is juist omdat de eigenaar recht op de ontwikkelingswinsten heeft, dat zoveel mensen, die geen agrariërs zijn, grond in het landelijk gebied kopen.

De mogelijkheden om ontwikkelingswinsten te beïnvloeden

Zou het mogelijk zijn om de waardevermeerdering vanwege herbestemming te verminderen

c.q. te voorkomen, om de nadelige effecten te vermijden?

- A. Eén van de mogelijkheden is hierboven al geopperd, namelijk geen bestemmingsplannen maken c.q. bouwplannen niet toetsen op bestemming. Het moet duidelijk zijn dat dat nadelen heeft, want het betekent het einde van de ruimtelijke ordening. En al zouden sommige liberalen dat wellicht in principe toejuichen, ook zij zouden de nadelen erkennen indien voor hun landelijke huis een bedrijventerrein werd gebouwd, ongehinderd door bestemmingsplannen.
- B. Minder radicaal is meer bouwgrond bestemmen. Immers, de grootte van de ontwikkelingswinst is afhankelijk van de grootte van de aanbodbeperking. Zie bijvoorbeeld Zuid Oost Engeland, waar de waarde van grond met een factor 100 toeneemt bij bestemmingswijziging: daar zijn bestemmingsplannen veel strenger dan in Nederland (zie Kruijt & Needham 1980, hoofdstuk 6). Ook zo'n maatregel heeft nadelen. Een voor de hand liggende is dat meer van de door iedereen gewaardeerde open ruimte zou worden bebouwd. Minder bekend is dat, als het gemakkelijker zou worden gemaakt om buiten de stad te bouwen, er minder prikkels tot herontwikkeling binnen de stad zijn. Bedrijventerrein en kantorenparken aan de rand van de stad stimuleren verhuizingen van binnenstedelijke locaties. En woningontwikkelaars geven vaak de voorkeur aan een gemakkelijk te bouwen uitbreidingslocatie boven een ingewikkelde locatie binnen de stad. Met andere woorden, strenge beperkingen op het bouwen buiten de stad is goed voor de levensvatbaarheid van de stad.
- C. Soms wordt voorgesteld een apart bouwrecht te creëren, teneinde de ontwrichtende effecten van ontwikkelingswinsten te vermijden. Er is op verzoek van de Tweede Kamer hier zelfs onderzoek naar gedaan (Needham & Geuting 2006). Zo'n maatregel biedt op zichzelf echter geen oplossing. Want de waardevermeerdering verplaatst zich tot eigendom van het bouwrecht. Dan ontstaat een handel in bouwrechten, in plaats van in eigendomsrechten.
- D. Een ander voorstel met dezelfde bedoeling is het automatisch onteigenen bij een bestemmingswijziging van groen naar rood. Maar ook dit lost het probleem niet op, tenzij de onteigende schadeloos zou worden gesteld tegen de 'oude waarde' (in agrarisch gebruik) in plaats van de huidige 'werkelijke waarde'. Wij moeten niet vergeten dat in 1977 het Kabinet Den Uyl op dit twistpunt - onteigening tegen bestaande of tegen nieuwe waarde - viel. Geen politicus wil dit weer voordragen. Bovendien, de ervaringen in Groot Britannië tussen 1947 en 1957 met onteigening tegen bestaande waarden waren zeer ongunstig (Kruijt & Needham 1980, hoofdstuk 6).
- E. Ten slotte zijn er mogelijkheden om de waardevermeerdering dusdanig te doen verdwijnen dat zij de handelingen van particuliere actoren niet beïnvloedt. Dit zou worden bereikt door de waardevermeerdering met een belasting af te romen. Echter, het is moeilijk te verantwoorden waarom dit inkomen anders zou worden belast dan andere soorten inkomen en andere soorten waardevermeerdering.
- F. Ook mogelijk is het middels de ruimtelijke ordening verplichtingen in het plangebied opleggen ter grootte van de waardevermeerdering van de grond. Deze verplichtingen zouden de vorm kunnen hebben van een bijdrage aan de kavelkosten voor sociale woningen, de kosten van openbare voorzieningen van een hoge kwaliteit en dergelijke. Het zelfde ef-

fect zou worden bereikt door een verplichte bovenplanse verevening: als buiten de stad wordt gebouwd dan moet een bijdrage worden geleverd aan een binnenstedelijk project. Dat lijkt misschien op arbitraire ruimtelijke ordening. Maar het wijst wel op het gegeven, dat ontwikkelingswinsten ontstaan omdat de nieuwe grondwaarde hoger is dan de oude, en dat de nieuwe waarde wordt gedrukt als de ontwikkelaar meer moet uitgeven. Het is derhalve denkbaar dat een strenge toepassing van de nieuwe grondexploitatiewet ontwikkelingswinsten zou doen verminderen, want die wet staat beide soorten bovengenoemde verplichtingen toe.

Een beter ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied

De conclusie tot dusver is, dat het ontstaan van ontwikkelingswinsten als een gegeven moet worden aanvaard, omdat er geen realistische en haalbare maatregelen zijn die zulke winsten zouden doen verdwijnen zonder onwenselijke neveneffecten. Hiermee komen wij tot de laatste vraag: Is het mogelijk een ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied zodanig vorm te geven, dat de ontwikkeling van dat gebied niet door het ontstaan van ontwikkelingswinsten wordt vertekend? (Deze vraag is ook gesteld in Segeren et al. 2005, pp. 161 et seq. en in Needham 2006.)

Het antwoord is: Ja, ten dele. Maar de aanpak moet anders zijn dan de huidige. De voorgestelde aanpak houdt de volgende in:

- geef bestemmingsplannen een inhoud die door overwegingen van een goede ruimtelijke ordening worden bepaald, niet door de ontwikkelingswinsten. Met andere woorden, wijzig de bestemming van groen naar rood slechts als dat op die locatie wenselijk is en niet louter om geld te kunnen innen voor een ontwikkeling elders. Als die ontwikkeling elders wenselijk is, zoek andere inkomstenbronnen om die te bekostigen;
- zorg ervoor dat bestemmingsplannen daadwerkelijk rechtszekerheid geven en hanteer ze streng. Een contourenbeleid, zoals in de Vinex was voorgesteld (en waar projectontwikkelaars verenigd in de NEPROM voorstander van waren), zou een goede stap in die richting zijn geweest;
- eis veel bijdragen, in geld of in natura, van projectontwikkelaars en maak het lang van tevoren bekend dat die eisen zullen worden gesteld. Zonder deze voorkennis zullen projectontwikkelaars meer voor de onbebouwde grond betalen.

Over de auteur: Barrie Needham is emeritus hoogleraar planologie aan de Radboud Universiteit Nijmegen

Literatuur

- Kruijt, B., B. Needham, 1980, Grondprijsvorming en grondprijspolitiek, theorie en praktijk, Leiden: Stenfert Kroese
- Needham, B., 2006, Financiering en beleid, 'voor wat hoort wat', in H. den Hartog (red), Exurbia: wonen buiten de stad, Rotterdam: Episode Publishers, pp. 133-9
- Needham, B., E. Geuting, 2006, Afschaffing van het zelfrealisatieprincipe, economische effecten, Bijlage bij brief van Minister VROM aan de Voorzitter van de Tweede Kamer, 15 juni 2006 (zie: Onderzoek naar het zelfrealisatierecht, 26-6-06, Kamerstuk 27581 nr. 26: bijlage, onderzoek door de Radboud Universiteit Nijmegen)
- Segeren, A., B. Needham, J. Groen, 2005, De markt doorgond: een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland, Rotterdam: NAI uitgevers en Den Haag: Ruimtelijk Planbureau

Reële opties in vastgoedontwikkeling

Dit artikel is het eerste artikel van een tweeluik over reële opties in vastgoedontwikkelingsprojecten. In dit artikel wordt er puur naar de theorie gekeken, en wordt deze aan de hand van enkele simpele voorbeelden uitgelegd. In het tweede artikel zal ingegaan worden op het waarderen van reële opties in een complexe vastgoedcasus.

door: Daniel Witvoet, Peter J. Vlek, M. Gordon Brown, Leonie A.M.C. van de Ven

Inleiding

Waarderen is het fundament van beslissingen in vastgoed. Vastgoedontwikkelingsprojecten kenmerken zich door veel onzekerheid, dezelfde onzekerheid die we ook zien bij kapitaalintensieve projecten in bijvoorbeeld de olie- en biotechnologiesector. Zonder een betrouwbare schatting van de intrinsieke waarde van een project en een vergelijking met de marktprijs, is het niet mogelijk vast te stellen of een project over- of ondergewaardeerd wordt. Een belangrijk instrument voor het bepalen van de waarde is het Discounted Cash Flow model (DCF). Het DCF-model gaat er vanuit dat het project zal zijn zoals het nu wordt geconcepieerd: toekomstige beslissingen die bijvoorbeeld de omvang, samenstelling en timing van een project kunnen wijzigen, vormen geen onderdeel van het model. Er zijn wel aanvullingen op het DCF-model, zoals scenario-, gevoeligheids- en Monte Carlo analyses maar ook met deze aanvullingen blijft het model deterministisch. Verschillende studies hebben aangetoond dat het niet opnemen van mogelijke wijzigingen in toekomstige kasstromen die het gevolg zijn van opties, tot een vertekening (bias) van de waarde van het project leidt. Sinds de introductie van de optietheorie in de financiële literatuur door het Black-Scholes algoritme uit 1973, ontstond er eveneens een stroming die zich bezig ging houden met het toepassen van deze theorie in kapitaalsintensieve industrieën, zoals de olie-industrie en later de vastgoedsector. Deze opties worden reële opties genoemd om ze te kunnen onderscheiden van de opties die verhandeld worden op de financiële markten. Hoewel talloze empirische studies inmiddels de theoretische veronderstellingen van het optiemodel bevestigen, is er nog veel werk te verzetten op de praktische toepassing en modellering ervan in het vastgoed. In dit artikel wordt enkel ingegaan op het toepassen van reële opties in het vastgoedontwikkelingsproces, en met name de grondmarkt. De optietheorie wordt ook gebruikt in de vastgoedbeleggingsmarkt, bijvoorbeeld door het waarderen van de opties in huurcontracten, en in de hypotheekmarkt.

Financiële opties

Een optie is het **recht** om een achterliggende waarde (S) te kopen of te verkopen tegen een afgesproken uitoefenprijs (X). Het recht om te kopen wordt een calloptie genoemd, het recht om te verkopen een putoptie. Elke optie geldt voor een bepaalde periode. Kan de optie alleen aan het eind van de periode uitoefenend worden dan wordt dat een Europese optie genoemd. Een optie die op een willekeurig moment gedurende de optieperiode uitoefenend kan worden, is een Amerikaanse optie. Tegenover het **recht** van de optienemer staat de **plicht** van de optieschrijver: de plicht om tegen X te leveren bij een calloptie of tegen X af te nemen bij een

putoptie. Voor het aangaan van deze plicht vraagt de optieschrijver een prijs: de optiepremie. De optienemer betaalt deze prijs als de optie voor hem waarde heeft. De optienemer zal zijn optie alle uitvoeren als de optie in-the-money is. Bij een call is dat als $S \geq X$ en bij een put als $S \leq X$. De intrinsieke waarde van een optie is S minus X voor een call en X minus S voor een put met als ondergrens 0. Als de intrinsieke waarde van een optie 0 is, bijvoorbeeld een call met een uitoefenprijs van 30 op een aandeel dat nu 30 waard is, dan is de optie niet waardevol. Er bestaat namelijk de mogelijkheid dat het aandeel meer dan 30 waard wordt. De optienemer kan immers wachten. Deze waarde wordt de tijdswaarde van een optie genoemd. De parameters die de waarde van een optie bepalen zijn: de huidige prijs van S , de uitoefenprijs X , de lengte T van de optieperiode, de volatiliteit (σ) van de achterliggende waarde, de risicovrije voet (rf) en het dividend (d). Een langere optieperiode, een hogere volatiliteit en een hogere risicovrije voet verhogen allemaal de waarde van de optie.

Reële opties

Er zijn veel overeenkomsten tussen financiële opties en reële opties. De waarde van een reële optie is afhankelijk van dezelfde parameters. Er zijn echter ook een aantal belangrijke verschillen. Een financiële optie is een zero-sum game: wat de optienemer wint, verliest de optieschrijver en omgekeerd, transactiekosten buiten beschouwing gelaten. Een financiële optie voegt geen waarde toe. Bij een reële optie hebben we het over beslissingen die tot werkelijke investeringen leiden, investeringen die waarde creëren. Een ander verschil is dat de eigenaar van een financiële optie geen invloed heeft op de achterliggende waarde en dat reële opties niet verhandelbaar hoeven te zijn. Reële opties gaan over de flexibiliteit, de mogelijkheid om binnen projecten bij te sturen, beslissingen te nemen die de achterliggende waarde kunnen beïnvloeden. Hoewel elke reële optie terug te herleiden is tot een call- of putoptie is het arsenaal aan opties uitgebreider: bijvoorbeeld de optie om het project te stoppen en te verkopen tegen restwaarde (abandon), het project uit te stellen (defer), de projectscope te vergroten of te verkleinen (expand/contract), een functie- of financieringswijziging door te voeren (switch) en de grootte van een project te wijzigen (scale). Tenslotte zijn de meeste financiële opties openbaar verhandelbaar. Dit geldt niet voor reële opties.

Het model: de technieken

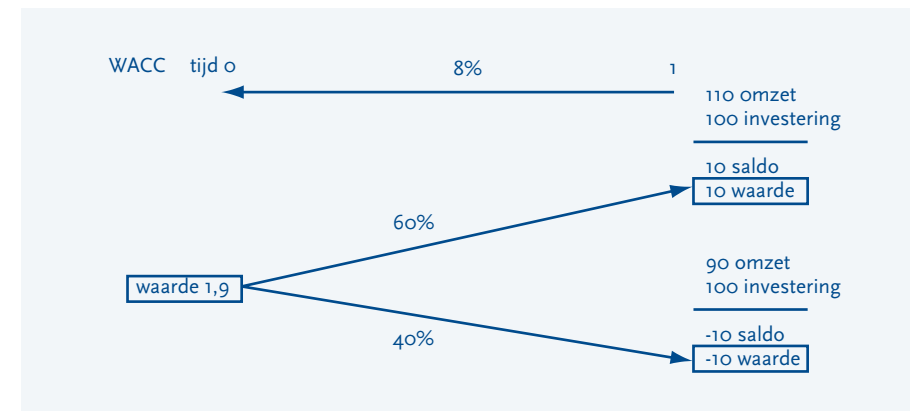
In een wereld zonder risico hebben opties geen waarde, ofwel de optiewaarde is een gevolg van risico. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico: systematisch risico en specifiek risico. Systematisch is het gevolg van ontwikkelingen op de markt (marktrisico). Specifiek risico is het risico dat uniek is voor, en voortkomt uit de specifieke eigenschappen van een project. Er bestaat geen verband tussen dit risico en het systematisch risico.

Vastgoedontwikkelingsprojecten stellen zich in het algemeen aan beide risico's bloot: de goedkeuring van een bestemmingsplan is een specifiek risico, de ontwikkeling van de prijzen van woningen een systematisch risico. Specifiek risico is afwendbaar risico, systematisch risico is onafwendbaar. Voor specifiek risico wordt Decision Tree Analysis (DTA) gebruikt, voor systematisch risico Real Options Analysis (ROA). Is er sprake van beide risico's dan worden de modellen gecombineerd. Voor beide modellen geldt wel dat er sprake moet zijn van flexibiliteit. Is dat niet het geval, dan kan worden volstaan met het traditionele NPV model. DTA en ROA vertonen overeenkomsten maar wijken ook fundamenteel van elkaar af. In DTA wordt er gewerkt met subjectieve kansen en een voor risico gecorrigeerde discontovoet. In ROA wordt er gewerkt met objectieve risiconeutrale kansen gecombineerd met een risicovrije voet.

Een sterk vereenvoudigd voorbeeld maakt verschillen tussen de modellen duidelijk. Stel een investeringsvoorstel in een grondpositie heeft een onzekere opbrengst. Er zijn 2 scenario's: het bouwprogramma genereert een omzet van 110 of van 90. In beide gevallen is de investering 100. Op basis van eerdere ervaringen wordt de kans geschat dat scenario 1 optreedt op 60%. De discontovoet is gelijk aan de WACC: 8%.

DCF

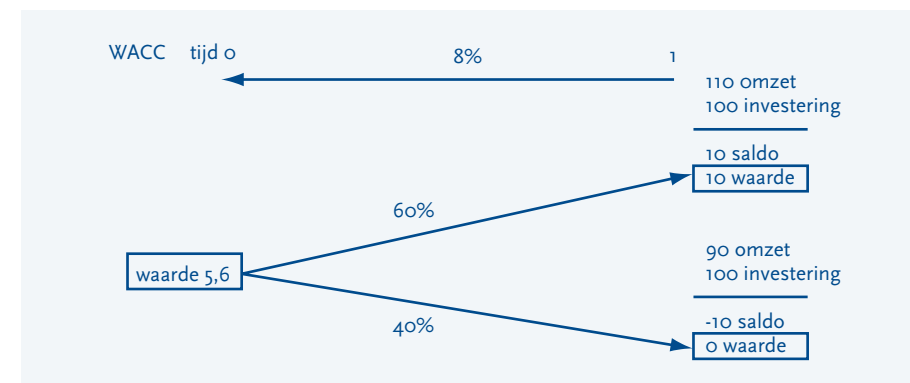
Figuur 1: DCF methode



Het DCF-model is deterministisch: er is geen optie om niet te investeren. De negatieve waarde van -10 is onderdeel van de vergelijking. De waarde op tijdstip 1 is 2 (60% van 10 plus 40% van -10). Contant gemaakt tegen een WACC van 8% geeft dit model 1,9 als resultaat, de waarde van de grondpositie zonder flexibiliteit.

DTA

Figuur 2: DTA methode



DTA houdt rekening met de optie om niet te investeren. Als het 2de scenario optreedt zal er niet geïnvesteerd worden, de waarde is in dat geval niet -10 maar 0. De totale waarde op tijdstip 1 is 6 (60% van 10 plus 40% van 0). Contant gemaakt is de waarde van de grondpositie met flexibiliteit 5,6.

ROA

Stel nu dat het verschil in omzet niet het gevolg is van een specifiek risico maar voortkomt uit marktrisico. Op dit moment is de potentiële omzet 100, over 1 jaar zou die omzet, als gevolg van ontwikkelingen op een onzekere markt, met een factor 1,1 (up) kunnen stijgen of met 0,9 (down) kunnen dalen. De risicovrije voet is 5% in dit voorbeeld.

Voor ROA is de inschatting van de kansen niet van belang. ROA neemt de volatiliteit op de markt en de risicovrije voet als uitgangspunt. Daarvoor is het begrip risiconeutrale kans ontwikkeld. De achterliggende redenering is: in een risiconeutrale wereld wordt enkel de risicovrije voet gerealiseerd. In het voorbeeld: de 100 omzet nu moet 1 jaar later 105 zijn. Gegeven de mogelijke uitkomsten van 110 en 0 (het is een optie), bij welke risiconeutrale kans p is de portfolio 105 waard? De vergelijking die dit oplevert is de volgende:

$$p \cdot S_0 \cdot u + (1 - p) \cdot S_0 \cdot d = S_0 \cdot (1 + rf)$$

Bovenstaande vergelijking kan herschreven worden tot:

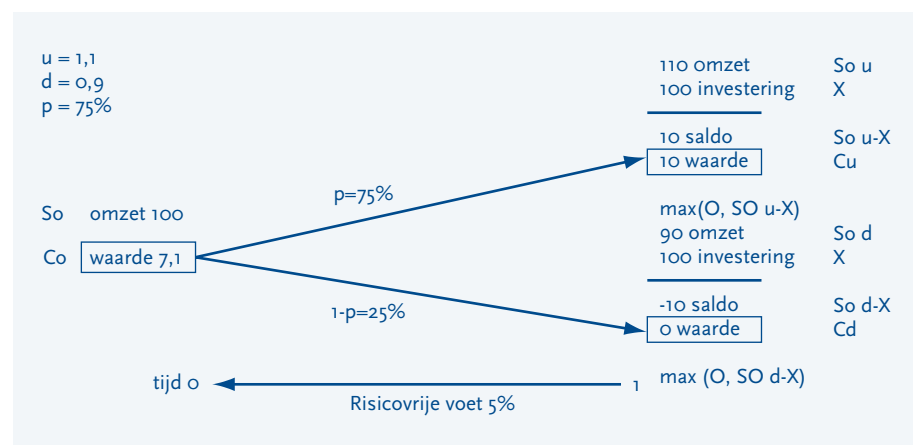
$$p = \frac{1 + rf - d}{u - d}$$

Invoeren van de gegevens uit bovenstaande casus (rf = 5%, u = 1,1 en d = 0,9), resulteert in een p van 75%. De waarde van de optie (C₀) is een functie van de waarde van de optie in de upstate (C_u, in het voorbeeld 10) en in de downstate (C_d, 0 in het voorbeeld) volgens de volgende vergelijking:

$$C_0 = \frac{p \cdot C_u + (1 - p) \cdot C_d}{1 + rf}$$

Invullen van de gegevens: de risicovrije voet (rf) van 5%, de stijgingsfactor (u) van 1,1, de dalingsfactor (d) van 0,9 en de risiconeutrale kans (p) van 75%, geeft een optiewaarde van 7,1.

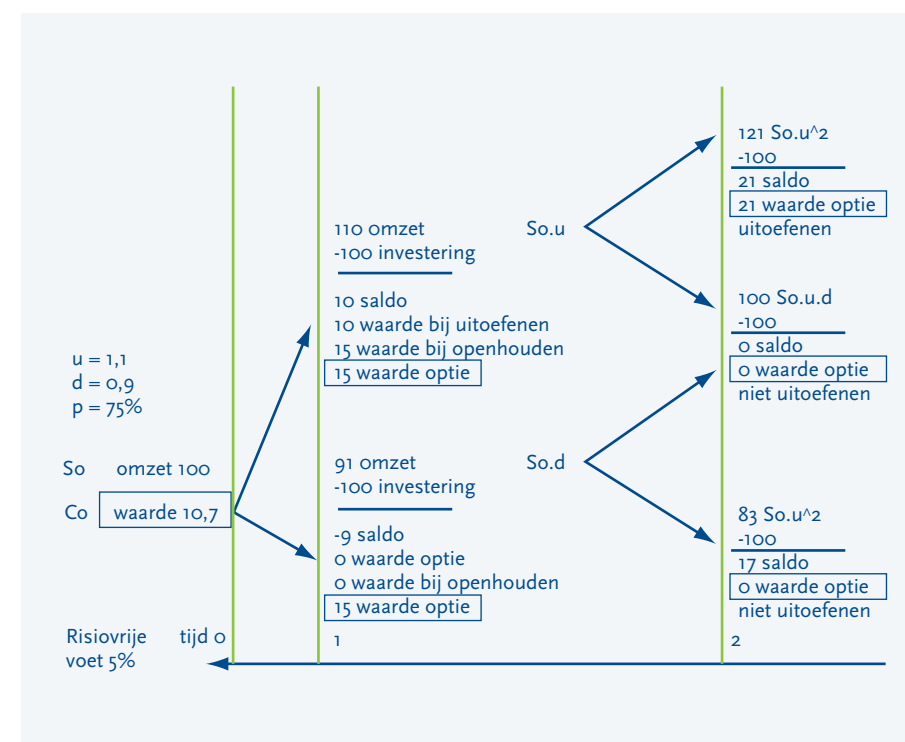
Figuur 3: ROA methode



Voor het berekenen van de optiewaarde wordt er onderscheid gemaakt tussen continue en discrete modellen. Continue modellen vragen veel wiskundige kennis en werken als black boxes (bv. Black-Scholes). Discrete modellen gebruiken een binomiale structuur om tot een optiewaarde te komen. Deze modellen hebben een aantal voordelen: de wiskunde is niet al te ingewikkeld, de structuur is geen black-box en kan goed in een spreadsheet uitwerkt worden. Ten slotte is dit model geschikt voor alle type opties en voor meervoudige opties.

In onderstaande figuur is het vorige voorbeeld uitgebreid tot een binomiaal model met een periode van 2 jaren. De waarde van elke knoop is het maximum van de beschikbare opties op iedere knoop. In deze situatie heeft een Europese optie evenveel waarde als een Amerikaanse optie omdat in beide gevallen de optie in jaar 1 niet zal worden uitgeoefend. Tevens kan worden opgemerkt dat de optie meer waarde heeft als het gevolg van een langere uitoefperiode.

Figuur 4: Binomiale boom voor 2 jaar



In het laatste voorbeeld is een optie van 2 jaar uitgewerkt in 2 intervallen. Men kan het aantal intervallen ook groter maken. Als bij een Europese optie het aantal intervallen groot is benadert de oplossing de oplossing van Black-Scholes zeer nauwkeurig.

Gegeven een volatiliteit van σ , een interval van dT jaar, een risicovrije voet van r_f en een dividend van d , kan een berekening gemaakt worden aan de hand van de volgende set vergelijkingen (Cox et al, 1979):

$$u = e^{\delta \sqrt{dT}}; d = \frac{1}{u}; p = \frac{e^{(r_f - d)dT} - d}{u - d}; S_t^{\text{up}} = S_{t-1}^{\text{up}} \cdot u; S_t^{\text{down}} = S_{t-1}^{\text{down}} \cdot d$$

$$C_0 = \frac{p \cdot C_u + (1-p) \cdot C_d}{e^{r_f \cdot dT}}$$

Conclusie

Het DCF-model beziet een project deterministisch en statisch. Verschillende studies hebben aangetoond dat het niet opnemen van mogelijke wijzigingen in de toekomstige kasstromen die het gevolg zijn van opties, tot een vertekening van de waarde van het project leidt. Opties die ontstaan door flexibiliteit binnen een project, worden reële opties genoemd om ze te kunnen onderscheiden van de opties die verhandeld worden op de financiële markten. Voor het berekenen van de optie waarde wordt er onderscheid gemaakt tussen continue en discrete modellen. Continue modellen vragen veel wiskundige kennis en kunnen als black-boxen werken. Discrete modellen hebben aantal voordelen boven continue modellen: de wiskunde is niet al te ingewikkeld, de structuur is geen black-box en kan goed in een spreadsheet uitgewerkt worden. Ten slotte is het discrete model geschikt voor alle type opties en voor meer-voudige opties.

Over de auteurs: Daniel Witvoet, adviseur Fakton financiële vastgoed regisseurs, Rotterdam, Peter J. Vlek, senior adviseur Fakton financiële vastgoed regisseurs, Rotterdam, M. Gordon Brown, Fellow en hoofd vakgroep Real Estate Management and Development, Technische Universiteit Eindhoven, Leonie A.M.C. van de Ven, vakgroep Real Estate Management and Development, Technische Universiteit Eindhoven.

Literatuur

- Black, F., and Scholes, M. (1973) 'The Pricing of Options and Corporate Liabilities', Journal of Political Economy, 81: 637-654.
- Copeland, T.E. and Antikarov, V. (2001) 'Real Options – A Practitioner's Guide', Texere LLC, New York, NY.
- Cox, J., Ross, S., and Rubinstein, M. (1979) 'Option pricing: A simplified approach', Journal of Financial Economics, 7(3):229.
- Trigeorgis, L. (1996) 'Real Options: Managerial Flexibility and Strategy in Resource Allocation', The MIT Press, Cambridge, MA.

Beter winkelaanbod, hoger woongenot!

Het verbeteren van slecht gewaardeerd winkelaanbod in jaren '60 en '70 wijken leidt tot een hogere algemene woontevredenheid onder de bewoners. Hoe slechter het winkelaanbod is, des te groter is de negatieve bijdrage aan de algemene woontevredenheid. Die tevredenheid lijkt samen te hangen met de koop- en huurprijzen in de wijk, want hoe hoger de tevredenheid hoe hoger de kooprijzen. Kortom, beter winkelaanbod betekent indirect hogere kooprijzen.

Door Gert-Jan van Amerongen MSc RE

Aanleiding

In Nederland wordt al jarenlang gesproken over probleem- of achterstandswijken waar de aantrekkelijkheid van het woningaanbod te wensen over laat. Hieronder vallen ook jaren '60 en '70 wijken. Het huidige kabinet stelt hoge prioriteiten aan dergelijke wijken middels het "40 wijken plan" van minister Vogelaar van "Wijken, Wonen en Integratie". Niet alleen de overheid maar ook ontwikkelaars bemerken problemen, zoals afzetproblemen van nieuw ontwikkelde woningen.

Ook zijn problemen te bespeuren in de detailhandel in verschillende wijken in Nederland. Dit is vooral waar te nemen bij de kleinere buurtwinkels, waar leegstand een bekend fenomeen is. Een deel van deze winkelgebieden heeft de potentie om te blijven bestaan mits er in geïnvesteerd wordt. Andere winkelcentra zijn zo verouderd en/of verpauperd dat de vraag gesteld kan worden of ze in de toekomst zullen blijven bestaan. Het lijkt erop dat het investeren in winkelaanbod niet alleen kansen biedt voor het winkelaanbod, maar ook voor de aantrekkelijkheid van het woningaanbod in de omgeving (veelal weerspiegeld in de hoogte van de koopprijs).

Dit was voor Bouwfonds Property Development de aanleiding om nader uit te zoeken hoe het winkelaanbod en de attractiviteit van het woningaanbod zich precies tot elkaar verhouden. Uit diverse Engelse en Amerikaanse onderzoeken is gebleken dat de koopprijs voor een groot gedeelte wordt verklaard door omgevingskenmerken. In Nederland is nog maar weinig onderzoek verricht naar deze relatie en al helemaal niet naar de invloed van het winkelaanbod in het bijzonder. Het beperkte onderzoek dat in Nederland verricht is, toont wel aan dat de omgeving een behoorlijke invloed heeft op de koopprijs. Zo beschrijven Van Dam en Visser (2006) in een publicatie van het RPB dat het belang van de woonomgeving onderschat wordt, terwijl maar liefst 25% van de koopprijs door de woonomgeving verklaard wordt.

Dit onderzoek geeft een genuanceerder beeld van de invloed van verschillende omgevingskenmerken op de algemene woontevredenheid en indirect ook de koopprijs. In het bijzonder is gekeken naar de rol van het winkelaanbod hierin. De centrale vraag in het dit onderzoek luidt dan ook:

Leidt een verbeterd winkelaanbod tot een andere attractiviteit van het woningaanbod in jaren '60 en '70 wijken?

Methodie van onderzoek

In eerste instantie is deskresearch verricht naar een groot aantal artikelen, nota's, scripties en boeken. Dit is gedaan om een beeld te krijgen van het reeds verrichte onderzoek dat overeenkomsten of raakvlakken vertoont met dit onderzoek. Hierdoor wordt tevens de context van het probleem in kaart gebracht, dit is van belang voor een duidelijke afbakening. Er bleek een tekort te zijn aan informatie vanuit de bewonerskant. Om deze informatie in te winnen zijn de volgende methodieken gebruikt:

Woning behoefte onderzoek 2002

Twee veel geraadpleegde bronnen zijn het Woning Behoeft Onderzoek 2002 (WBO) en de vastgoedmonitor van ABF research (2005). In de vastgoedmonitor is op basis van het bouwjaar van woningen een aantal jaren '60 en '70 postcodegebieden geselecteerd. Deze postcodegebieden zijn gekoppeld aan het WBO. Helaas was ten tijde van het onderzoek het WBO 2006 nog niet beschikbaar.

Het WBO bevat informatie over de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad en hoe tevreden bewoners over hun woonsituatie zijn. Deze woontevredenheid wordt gekenmerkt door een groot aantal indicatoren. Door het WBO aan de Vastgoedmonitor te koppelen is voor zowel jaren '60 als jaren '70 wijken de woontevredenheid in kaart gebracht. Het WBO gaf echter onvoldoende informatie over de rol van het winkelaanbod in de woontevredenheid. Hiervoor was aanvullend onderzoek nodig, namelijk surveyonderzoek.

Surveyonderzoek

Om na te gaan in hoeverre het revitaliseren van winkelaanbod tot een andere attractiviteit van het woningaanbod leidt, is gebruik gemaakt van een soort "twee-traps raket". Eerst is gekeken naar de relatie tussen winkeltevredenheid en de algemene woontevredenheid. De term winkeltevredenheid staat voor hoe tevreden iemand is over een bepaald winkelcentrum. Ten tweede is gekeken naar de relatie tussen algemene woontevredenheid en koopprijs.

Rijswijk	Den Haag	Tilburg	Rotterdam
Stations-kwartier	Venen Oordenen Raden	Stokhasselt	Zevenkamp
Artiesten-buurt	Dreven en Gaarden	Vlashof	
Minister-buurt	Morgenstond-Zuid	De Schans	
Stervoorde	Morgenstond-West		
Muziek-buurt	Moerwijk-Oost		
	Moerwijk-West		

Deze relaties zijn onderzocht door middel van een zeer intensief veldwerk, waarbij in totaal ruim 1200 respondenten telefonisch geënquêteerd zijn in een selectie wijken in vier steden; Rotterdam, Tilburg, Rijswijk en Den Haag. De wijken (zie kader) zijn op basis van de volgende criteria geselecteerd:

- De wijken moeten voor minimaal 50% uit naoorlogse woningen bestaan;
- De wijken moeten vergelijkbaar zijn qua stedenbouwkundige structuur (jaren '60-'70) leeftijdsopbouw, bevolkingsamenstelling en verhouding huur/koop;
- Elke wijk moet over een eigen wijkwinkelcentrum beschikken;
- De wijken binnen een case hebben één gezamenlijk hoofdwinkelcentrum;
- Twee hoofdwinkelcentra zijn opgeknapt en twee hoofdwinkelcentra zijn nog in originele staat.

De algemene woontevredenheid wordt bepaald door 32 woonomgevingskenmerken. Deze lopen uiteen van de oppervlakte van de woning tot de veiligheid op straat en van de kwaliteit van de keuken tot de tevredenheid over het winkelaanbod. Naast de tevredenheid is ook gevraagd naar het belang dat de bewoners hechten aan de verschillende woonomgevingskenmerken. Tot slot is ook gevraagd naar persoonlijke gegevens betreffende inkomen, leeftijd en huurprijs- of koopprijsklasse.

Regressie-analyse

De tevredenheid over de woonomgevingskenmerken geeft nog niet voldoende inzicht in de twee veronderstelde relaties. Met de ingewonnen informatie wordt namelijk niet duidelijk in welke mate een woonomgevingskenmerk bijdraagt aan de algemene woontevredenheid (en dus ook de koopprijs). Om dit duidelijk te maken is een regressie-analyse uitgevoerd. Deze analyse geeft het verband aan tussen de tevredenheid over een omgevingskenmerk en de algemene woontevredenheid. Wat is bijvoorbeeld de kracht van de relatie tussen tevredenheid over de keuken en de algemene woontevredenheid? Of wat is de kracht van de relatie tussen winkeltevredenheid en algemene woontevredenheid? De regressie-analyse geeft bij elk woonomgevingskenmerk een bepaalde waarde aan, deze waarde staat voor de bijdrage aan de algemene woontevredenheid. Het resultaat van de analyse is voor elke case een aantal kenmerken, dat een significante bijdrage levert aan de algemene woontevredenheid. Hoe lager de overschrijdingskans (de zogenaamde p-waarde) hoe groter de invloed op de algemene woontevredenheid.

M²-prijzen in de casestudies

Uit het surveyonderzoek blijkt geen directe relatie te bestaan tussen het revitaliseren van winkelcentra en de koopprijs. Daarom is een analyse naar de m²-prijzen van de geselecteerde wijken uitgevoerd. De NVM heeft voor de geselecteerde postcodegebieden de gemiddelde m²-prijzen van woningen voor de periode 1996-2006 aangeleverd. Deze cijfers zijn afgezet tegen de gemeentelijke gemiddelden van dezelfde periode.

In Den Haag is in 2000 winkelcentrum "De Leyweg" opgeknapt en in Rijswijk winkelcentrum "In de Bogaard" in 2002. Deze jaren staan centraal in de analyse. Er is nagegaan of in die bewuste periodes een extra prijsstijging was waar te nemen (t.o.v. het gemeentelijk gemiddelde). Ervan uitgaande dat de veronderstelde prijsstijging samenhangt met de opknappbeurt.

Resultaten

Grote verschillen in kwaliteit tussen jaren '60 en jaren '70 wijken in Nederland

In de analyse van het WBO 2002 is onderscheid gemaakt naar jaren '60 en '70 wijken. Uit deze analyse is gebleken dat jaren '60 wijken in vrijwel alle opzichten verschillen van jaren

'70 wijken. Jaren '70 wijken scoren zeer goed op zaken als bevolkingsamenstelling, opleidingsniveau, inkomen, huishoudensamenstelling, verhuiscapaciteit en veiligheid. Terwijl jaren '60 wijken juist slecht scoren op deze aspecten. Het profiel van jaren '60 wijken vormt een zeker afzetrisico voor woningen in die wijken. Vooral wanneer de verkoop gericht is op hogere inkomensgroepen van buiten de wijk. Bij jaren '70 wijken lijkt het profiel van de wijk juist geen bedreiging te vormen voor de afzet van woningen. In tegendeel juist, het profiel van deze wijken is zodanig dat ze stabiel, welvarend en veilig genoemd mogen worden. Dit lijkt vooral verband te houden met de koopprijzen in jaren '70 wijken, die over het algemeen hoger liggen dan in jaren '60 wijken. Dit kan verklaard worden door het type woningen. Het woningaanbod in jaren '60 wijken wordt veelal door hoogbouw gedomineerd, terwijl jaren '70 wijken voor het grootste gedeelte uit tussenwoningen bestaan.

Lage tevredenheid betekent lage koop- en huurprijzen

De data van het WBO toont aan dat er een significante positieve relatie bestaat tussen de algemene woontevredenheid en de koopprijs. Ook uit de survey bleek dat naarmate de tevredenheid hoger is, de koopprijzen ook significant hoger zijn (zie figuur 1). Een uitzondering is Rijswijk. Rijswijk heeft gemiddeld gezien hogere woningprijzen en een hogere score op algemene tevredenheid. Hierdoor is de spreiding in algemene woontevredenheid kleiner, waardoor significante verschillen uitblijven.

Figuur 1: Relatie algemene woontevredenheid en koopprijs

(368 respondenten uit totale steekproef)

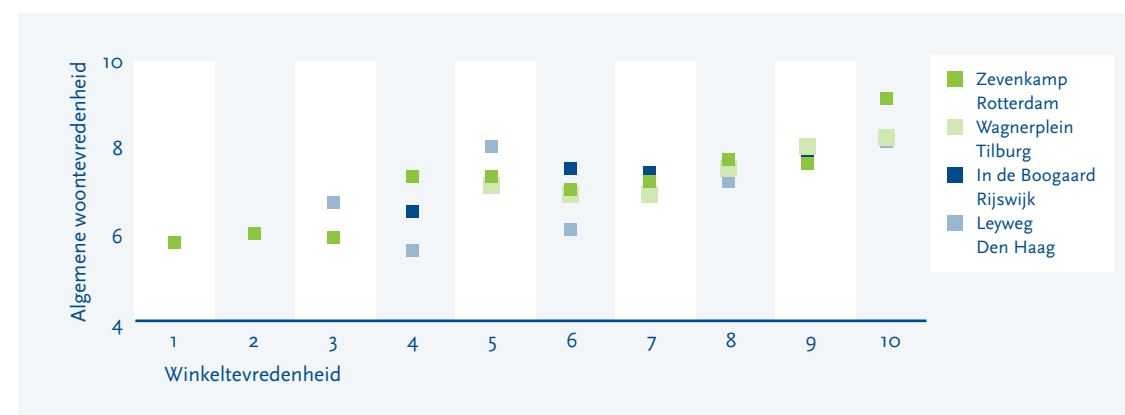


Beter winkelaanbod betekent hoger woongenot

De rol van het winkelaanbod is uiteraard ook betrokken in de analyse. Wederom blijkt uit het WBO en het surveyonderzoek dat er een significante positieve relatie bestaat tussen de tevredenheid over het winkelaanbod en de algemene woontevredenheid. Hoe tevredener de bewoners zijn over het winkelaanbod des te tevredener men is in algemene zin (zie figuur 2). Als de twee relaties gezamenlijk bekeken worden, dan lijkt het winkelaanbod indirect van invloed te zijn op de koopprijzen.

Figuur 2: Relatie winkeltevredenheid en algemene woontevredenheid

(1224 respondenten uit totale steekproef)



Vooral slecht gewaardeerde winkelcentra van invloed

De uitkomsten van de regressie-analyse geven aan dat vooral het slechtst gewaardeerde winkelaanbod de grootste negatieve bijdrage levert aan de score van de algemene woontevredenheid. Een slecht winkelaanbod levert een significante negatieve bijdrage aan de algemene woontevredenheid en de koopprijs. Hoe slechter het winkelaanbod, des te groter is de (negatieve) bijdrage aan de algemene woontevredenheid.

De winkelcentra waar de bewoners tevreden over zijn, wijken niet significant af van de algemene woontevredenheid. Dit betekent dat de score van de winkelcentra waar men tevreden over is veelal op hetzelfde niveau ligt als de score van de algemene woontevredenheid. Het opknappen van slecht gewaardeerde winkelcentra zorgt ervoor dat het negatieve effect op de algemene woontevredenheid verdwijnt. Dit levert indirect een positieve bijdrage aan de koopprijzen.

Ook andere woonomgevingskenmerken zijn van significant belang

Niet alleen het winkelaanbod speelt een belangrijke rol in de algemene woontevredenheid, ook andere kenmerken dragen significant bij aan die tevredenheid. In tabel 1 staan de kenmerken weergegeven die een significante bijdrage leveren aan de algemene woontevredenheid. Bij elke case staan verschillende kenmerken, omdat elke wijk weer anders is. Toch is er een aantal kenmerken dat bij het merendeel van de cases als invloedrijk naar voren komt. Dit zijn: centrale verwarming, aantrekkelijkheid van de bebouwing, winkelaanbod, parkeren, kwaliteit van de keuken, sportfaciliteiten en de bereikbaarheid van de woning.

Hieruit blijkt dat de problemen in jaren '60 en '70 wijken niet zomaar te isoleren zijn. De problemen liggen bij meerdere omgevingskenmerken, die per wijk kunnen verschillen. De kenmerken die het meest voorkomen zijn van fysieke aard en vallen daarom binnen het domein van ontwikkelaars en corporaties. Het blijkt dat sociale aspecten in mindere

mate van invloed zijn op de algemene woontevredenheid. De resultaten pleiten voor een integrale aanpak met als devies “het totaal is meer dan de som der delen”.

Tabel 1: Significante invloedsfactoren op de algemene woontevredenheid

	Case Rotterdam	Case Tilburg	Case Rijswijk	Case Den Haag
Meest significant	Bevolkingssamenstelling	Wijkwinkelcentrum 'Verdiplein'	Onderhoudstaat woning	Kwaliteit badkamer
	Vandalisme	Basisscholen	Bereikbaarheid eigen woning	Bereikbaarheid eigen woning
	Speelgelegenheid	Aantrekkelijkheid bebouwing	Medische voorzieningen	Groen-voorzieningen
	Centrale verwarming	Openbaar vervoer	Sportfaciliteiten	Aantrekkelijkheid bebouwing
	Kwaliteit wegen en bestrating	Centrale verwarming	Buitenruimte	Hoofdwinkelcentrum 'Leyweg'
	Buitenruimte	Kwaliteit keuken	Aantrekkelijkheid bebouwing	
	Hoofdwinkelcentrum 'Zevenkamp'	Parkeren op eigen terrein	Bekladding muren en/of rommel	
	Onderhoudstaat woning		Parkeren op eigen terrein	
	Sportfaciliteiten		Centrale verwarming	
Minst significant	Indeling woning		Kwaliteit keuken	

Directe invloed herstructurering beperkt effect op m²-prijzen

Zoals beschreven bestaan de cases uit meerdere postcodegebieden. Voor deze postcodegebieden is een tijdreeks (1996-2006) van gemiddelde m²-prijzen van woningen geanalyseerd. In Rijswijk deed zich alleen in het postcodegebied, waarin het winkelcentrum “In de Bogaard” gelegen is, een prijsstijging voor van 14% in het opleveringsjaar 2002. In de overige postcodegebieden in Rijswijk is geen extra prijsstijging gemeten.

In Den Haag lijkt de geografische impact van de herontwikkeling van winkelcentrum ‘De Leyweg’ veel groter te zijn. Er worden prijsstijgingen gemeten in postcodegebieden die ver van het winkelcentrum liggen. De prijsstijgingen bedragen in het opleveringsjaar 14% tot 18%. De impact is zelfs op grote afstand van ‘De Leyweg’ gemeten, daarom moeten deze cijfers met de nodige reserve worden bekeken. De vraag is of de impact van revitalisering daadwerkelijk zo ver reikt, of dat de m²-prijzen voornamelijk door andere factoren beïnvloed worden.

vloed worden. Kortom, er is geen sprake van een éénduidige impact van herstructurering op de m²-prijzen van woningen.

Conclusie

Een lage woontevredenheid betekent lage koop- en huurprijzen.

Deze conclusie lijkt een open deur te zijn, maar niets is minder waar. Want in het onderzoek is aangetoond dat de woontevredenheid negatief beïnvloed wordt door slecht gewaardeerde winkelcentra. Het verbeteren van slecht winkelaanbod leidt tot een hogere algemene woontevredenheid. En daar waar de algemene woontevredenheid hoger is, zullen de koop- en huurprijzen ook hoger zijn. Van belang is dat hoe ontevredener bewoners zijn over het winkelaanbod, des te groter de (positieve) impact is op de algemene woontevredenheid, als het winkelaanbod opgeknapt wordt. Het heeft een grotere invloed op de kwaliteit van het woningaanbod en ook op de koop- en huurprijzen.

Ook tal van andere woonomgevingskenmerken hangen in sterke mate samen met de algemene woontevredenheid en dus de koopprijs. Wanneer het winkelcentrum als geïsoleerd woonomgevingskenmerk herontwikkeld wordt, zal deze minder waarde toevoegen aan de algemene woontevredenheid, dan wanneer het winkelcentrum in combinatie met andere woonomgevingskenmerken (vanuit een integraal pakket aan maatregelen) herontwikkeld zal worden.

Aanbeveling

Op grond van het gehouden onderzoek is een integrale benaderingswijze van de herontwikkeling van winkels en woningen sterk aan te bevelen. Ook in de (acquisitie)strategie dient hier rekening mee gehouden te worden. Het verbeteren van het winkelaanbod zal tot een hogere attractiviteit van het woningaanbod leiden. De hogere kooprijzen na afloop van de renovatie lijken daar op te wijzen. Andersom leiden hogere kooprijzen via andere bewonerskenmerken tot hogere besteedbare inkomens, die ten goede komt aan de prestaties van het winkelcentrum.

Over de auteur: G.J. van Amerongen Msc RE werkt momenteel bij Johan Matser Projectontwikkeling als Management Trainee Conceptontwikkeling. Dit onderzoek is in samenwerking met Bouwfonds Property Development Market Research tot stand gekomen waar hij zijn afstudeerstage heeft gelopen en Mastherthesis geschreven.

Literatuur

- Ruimtelijk Planbureau (2006), De prijs van een plek: Woonomgeving en woningprijs. Rotterdam: NAI Uitgevers
- Duivestijn, J., Hogewind, S., Olthof, S., Oudejans, T., Tegel, K. (2006), De toekomst van de grote stad: stedelijke economie, retail en wonen. Den Haag: Stichting Maatschappij en Onderneming (SMO)
- Soet, de J. (2005), Visies op winkelvastgoed. Vlaardingen: Management Studiecencentrum Congressen
- WoningBehoeft Onderzoek 2002, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
- Vastgoedmonitor (2005), ABF Research

Wetsvoorstel voorziet in nieuwe bevoegdheid tot intrekking van een onherroepelijke bouwvergunning

Een onherroepelijke bouwvergunning kan nu alleen door eigen toedoen van de vergunninghouder worden ingetrokken. Dat B&W bij het verlenen van de bouwvergunning een wettelijk voorschrift over het hoofd hebben gezien, kan onder de huidige wetgeving niet leiden tot intrekking van de vergunning. De Invoeringswet Wro, nu in behandeling bij de Tweede Kamer, voorziet echter wél in die mogelijkheid. Ook derden-belanghebbenden kunnen achteraf om intrekking verzoeken. Het is maar zeer de vraag of de vergunninghouder of zijn rechtsopvolger aanspraak kunnen maken op schadevergoeding als de bouwvergunning alsnog wordt ingetrokken.

door Michiel van Driel

Wetsvoorstel

Na de inwerkingtreding van de gewijzigde Woningwet per 1 april 2007 en de parlementaire goedkeuring van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)¹⁾, is thans de Invoeringswet Wro in behandeling bij de Tweede Kamer. Deze Invoeringswet voorziet, anders dan de naam doet vermoeden, niet alleen in de invoering van de nieuwe Wro, maar ook in een belangrijke wijziging van de (onlangs gewijzigde) Woningwet (Ww). Het wetsvoorstel voorziet in een extra bevoegdheid om een al dan niet onherroepelijke bouwvergunning, die - achteraf bezien - in strijd met de Woningwet is verleend, alsnog in te trekken. Deze wetswijziging, die vooralsnog op 1 juli 2008 in werking zal treden²⁾, zal verstreckende gevolgen hebben voor het juridisch en economisch verkeer in de vastgoedpraktijk. Om de gevolgen van het wetsvoorstel goed te kunnen overzien, wordt hieronder eerst het systeem van de Woningwet kort weergegeven.

Wettelijk systeem in vogelvlucht

Krachtens artikel 40 Ww is het verboden om te bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning³⁾. Wie wil bouwen, moet dus een bouwvergunning aanvragen. Een bouw-aanvraag wordt getoetst aan de limitatieve weigeringsgronden van artikel 44 Ww: het bouwplan is in strijd met 1) het bestemmingsplan⁴⁾; 2) het Bouwbesluit; 3) de bouwverordening; 4) de redelijke eisen van welstand en 5) de voor het bouwplan vereiste monumentenvergunning is niet verleend. De Wet op de stads- en dorpsvernieuwing (Wsdv) voorziet eveneens in twee weigeringsgronden: het bouwplan is in strijd met 6) de leefmilieuverordening en 7) het stadsvernieuwingplan⁵⁾. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro en de Invoeringswet Wro zullen aan de weigeringsgronden worden toegevoegd: het bouwplan is in strijd met 8) het exploitatieplan; 9) de beheersverordening; 10) het inpassingsplan; 11) algemene regels van provincie en rijk en 12) het projectbesluit⁶⁾.

Doen zich één of meerdere weigeringsgronden voor, dan *moeten* B&W de bouwvergunning weigeren. Andersom geldt dat, wanneer zich geen van de weigeringsgronden voordoet, de bouwvergunning verleend moet worden. Dit laatste is slechts anders indien zich één of meerdere aanhoudingsplichten als bedoeld in de artikelen 50 t/m 55 Ww voordoet. Zo'n aanhoudingsplicht - d.w.z. de verplichting om de beslissing op de bouw-aanvraag aan te houden - is bijvoorbeeld aan de orde als voor de uitvoering van het bouwplan ook een milieuv vergunning⁷⁾ of een goedgekeurd saneringsplan⁸⁾ is vereist⁹⁾. Eerst als daarover voldoende zekerheid bestaat, kunnen B&W de bouwvergunning verlenen.

Nadat de vereiste bouwvergunning is verleend, mag er gebouwd worden. Tegen een bouwvergunning kan bezwaar worden gemaakt door belanghebbenden¹⁰⁾. Wordt de bouwvergunning in bezwaar gehandhaafd, dan kan deze worden aangevochten in beroep bij de rechtbank (sector bestuursrecht) en vervolgens in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hangende bezwaar, beroep en hoger beroep kan om schorsing van de bouwvergunning worden verzocht¹¹⁾. Als de bouwvergunning wegens strijd met de wet in bezwaar wordt herroepen of door de bestuursrechter wordt vernietigd of geschorst, dan wordt de bouwvergunning geacht niet te bestaan. Omdat bouwen zonder bouwvergunning niet is toegestaan, dient de bouw te worden stilgelegd, totdat een nieuwe bouwvergunning is verleend. Datgene wat reeds is gebouwd, wordt dan geacht zonder bouwvergunning te zijn gebouwd en verkrijgt daarmee een illegale status. Het is immers verboden zonder of in afwijking van een bouwvergunning te bouwen¹²⁾ en om een bouwwerk zonder de vereiste bouwvergunning in stand te laten¹³⁾. Dit is slechts anders indien de bestuursrechter de bouwvergunning weliswaar vernietigt, maar tegelijkertijd de rechtsgevolgen van de bouwvergunning in stand laat. In dat geval zal er geen sprake zijn van een illegale situatie. Dat het bouwwerk reeds is gerealiseerd, betekent overigens niet dat de rechtsgevolgen in stand gelaten moeten worden¹⁴⁾. Als het illegale bouwwerk niet alsnog kan worden gelegaliseerd (vergund), dan zal in beginsel tot handhaving moeten worden overgegaan, zeker indien daarom door een belanghebbende wordt verzocht (beginselplicht tot handhaving). Slechts in uitzonderlijke omstandigheden kunnen B&W van handhaving van een illegale situatie afzien. Handhaving kan er in het ergste geval toe leiden dat een bouwwerk geheel of gedeeltelijk moet worden afgebroken of niet in gebruik mag worden genomen.¹⁵⁾

Wie bouwt, doet dat bovendien op eigen risico. Schade als gevolg van vernietiging of schorsing van een bouwvergunning heeft de vergunninghouder zelf te dragen. Deze schade kan niet worden verhaald op de gemeente, ook niet als B&W een fout hebben gemaakt door de bouwvergunning in strijd met een wettelijk voorschrift te verlenen¹⁶⁾. De vergunninghouder die wil bouwen heeft dan ook groot belang bij een *onherroepelijke*¹⁷⁾ bouwvergunning¹⁸⁾. In dat geval moet immers worden uitgegaan van de rechtmatigheid van de bouwvergunning en dus ook van de conformiteit van het vergunde bouwplan met de wettelijke voorschriften waaraan een bouw-aanvraag moet worden getoetst. In dat geval loopt men niet langer het risico dat de bouw tussentijds wordt stilgelegd of dat het bouwwerk naderhand moet worden afgebroken.¹⁹⁾

Contracten

Ter beperking van deze risico's worden koop-/aannemings-, projectontwikkelings- en financieringsovereenkomsten dan ook vaak aangegaan onder de (ontbindende dan wel op-

schortende) voorwaarde dat een onherroepelijke bouwvergunning wordt verkregen. Met een onherroepelijke bouwvergunning staat immers definitief vast dat het bouwplan van overheidswege gerealiseerd mag worden. Omdat het vaak (te) lang kan duren voordat een bouwvergunning onherroepelijk wordt, worden contractuele verplichtingen ook wel aangaan onder de voorwaarde van het verkrijgen van een “bruikbare bouwvergunning”. Dit is geen wettelijk begrip, maar een contractuele term, waarvan de definities kunnen variëren en die er kort gezegd op neerkomt dat er een goede kans bestaat op het verkrijgen van een onherroepelijke bouwvergunning.²⁰⁾

Intrekking van een onherroepelijk bouwvergunning

Hoewel een onherroepelijke bouwvergunning aan contractspartijen een zeer grote mate van rechtszekerheid verschaft over de toelaatbaarheid van het vergunde bouwplan, kunnen B&W een bouwvergunning, óók als deze onherroepelijk is, in een beperkt aantal gevallen toch intrekken. De intrekkinggronden zijn limitatief opgesomd in artikel 59 Ww: 1) de bouwvergunning is verleend als gevolg van een onjuiste of onvolledige informatieverstrekking bij de bouwaanvraag; 2) de vergunninghouder verzuimt de in de bouwvergunning gevraagde gegevens tijdig te verstrekken; 3) de vergunninghouder voldoet niet aan een voorwaarde die aan de bouwvergunning is verbonden; 4) de bouw is niet binnen de gestelde termijn gestart²¹⁾; 5) de bouwwerkzaamheden hebben te lang stilgelegen²²⁾; 6) de vergunninghouder verzoekt zelf om intrekking; en 7) er bestaat ernstig gevaar dat de bouwvergunning in verband met criminele activiteiten zal worden gebruikt in de zin van de wet BIBOB²³⁾.

Wat opvalt is dat het steeds gaat om een handelen of nalaten dat de vergunninghouder kan worden verweten. Een bouwvergunning kan dus alleen door eigen toedoen van de vergunninghouder worden ingetrokken. Een door B&W gemaakte beoordelingsfout, als gevolg waarvan zij de bouwvergunning in strijd met de wet hebben verleend, kan onder de huidige Woningwet dus niet tot intrekking van de bouwvergunning leiden. Het nieuwe wetsvoorstel voorziet echter wél in die mogelijkheid.

Nieuwe intrekkinggrond

Het wetsvoorstel voorziet namelijk in de mogelijkheid een bouwvergunning óók in te trekken, als achteraf blijkt dat deze ten onrechte is verleend en de vergunninghouder daaraan geen debet heeft. Daartoe wordt een nieuw artikel 59 lid 1 sub c Ww geïntroduceerd, dat als volgt komt te luiden: *“Burgemeester en wethouders kunnen de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien blijkt dat de vergunning op grond van artikel 44 had moeten worden geweigerd, dan wel op grond van de artikelen 50 tot en 55 had moeten worden aangehouden.”* Dit ongeacht of de bouwvergunning al onherroepelijk is en of de vergunninghouder wist of behoorde te weten dat de vergunning onrechtmatig was verleend. Intrekking is zelfs mogelijk als het bouwwerk al is gerealiseerd, aan een derde in eigendom is overgedragen en in gebruik is genomen. Het wetsvoorstel bevat bovendien geen overgangsrecht, zodat (onherroepelijke) bouwvergunningen die al vóór de inwerkingtreding van het wetsvoorstel zijn verleend, eveneens kunnen worden ingetrokken. Daarbij komt het in de praktijk regelmatig voor dat een bouwvergunning door onwetendheid of ambtelijke onzorgvuldigheid of zelfs bewust in strijd met de wet wordt verleend²⁴⁾. Dat is ook niet onbegrijpelijk als men het immense woud van regelgeving beziet waaraan een bouwplan moet voldoen. Het is nagenoeg onmogelijk om een bouwaanvraag te toetsen aan alle van toepassing zijnde regels, zonder

daarbij ook maar één wettelijk voorschrift over het hoofd te zien. Wat voor aangevochten bouwvergunningen geldt, zal evenzeer gelden voor bouwvergunningen die niet of te laat zijn aangevochten. Ook bij de verlening van deze bouwvergunningen zullen regelmatig beoordelingsfouten gemaakt zijn. Een bouwvergunning die in (hoger) beroep door de bestuursrechter is getoetst en in stand is gebleven zal nog de minste kans maken om achteraf te worden ingetrokken. Zo gezegd kan men er zelfs belang bij hebben dat de bouwvergunning tot aan de hoogste bestuursrechter wordt aangevochten.

B&W kunnen eigener beweging tot intrekking van een (onherroepelijke) bouwvergunning besluiten, maar ook kunnen zij daarom worden verzocht door belanghebbenden²⁵⁾. Tegen een weigering tot intrekking kunnen de verzoekers bezwaar en beroep aantekenen. Op deze wijze krijgen belanghebbenden, die destijds geen, te laat of zonder succes bezwaar hebben gemaakt tegen de bouwvergunning, in feite een herkansing om de (onherroepelijke) bouwvergunning alsnog via een andere route aan te vechten²⁶⁾. Maar ook B&W krijgen op deze wijze de mogelijkheid om een bij de vergunningverlening gemaakte fout achteraf te corrigeren.

De intrekking van een onherroepelijke bouwvergunning zal ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de vergunninghouder (projectontwikkelaar), de eigenaar/rechtsopvolger (belegger), de financier (bank) en de eindgebruiker (huurder). Intrekking van de bouwvergunning heeft, evenals bij rechterlijke vernietiging, als rechtsgevolg dat er niet (verder) gebouwd mag worden en dat het reeds gebouwde geacht wordt zonder bouwvergunning te zijn gebouwd en dus illegaal is, totdat een nieuwe legaliserende bouwvergunning is verleend.²⁷⁾

Beginselflicht tot intrekking

Voor de praktijk is uiteraard van groot belang hoe B&W van deze ingrijpende bevoegd-

- 1) Wetsvoorstel Invoeringswet Wro, Kamerstukken II 2006-2007, 30 938, nr. 2
- 2) Het is voornamelijk de bedoeling dat de Invoeringswet Wro (waarin tevens de hier aan de orde zijnde wijziging van de Woningwet is vervat) op 1 juli 2008 tezamen met de nieuwe Wro in werking treedt.
- 3) Alleen voor vergunningvrije bouwwerken geldt geen bouwvergunningplicht. De vergunningvrije bouwwerken zijn opgesomd in artikel 43 Ww en in het Besluit Bouwvergunningvrije / licht-bouwvergunningplichtige Bouwwerken (BBLB).¹⁾
- 4) Deze weigeringsgrond kan worden weggenomen door een vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen ex artikel 15, 17 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)
- 5) De Wsdlv komt echter, met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (voornamelijk 1 juli 2008), te vervallen.
- 6) Dit zijn alle nieuwe rechtsfiguren die worden geïntroduceerd met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (Wro) en de Invoeringswet Wro. Met de Invoeringswet Wro worden de weigeringsgronden van artikel 44 Woningwet aangepast.
- 7) Artikel 52 Ww
- 8) Artikel 52a Ww
- 9) Verder gelden er aanhoudingsplichten als een voorbereidingsbesluit is genomen of een nieuw bestemmingsplan in procedure is (artikel 50 Ww); als een beschermend bestemmingsplan is vereist in verband met de aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 51 Ww); als een vergunning op grond van de Wet ziekenhuisvoorzieningen is vereist (artikel 53 Ww); als een monumentenvergunning is vereist (artikel 54 Ww) en als een ministerieel vrijstelling van het Bouwbesluit is vereist (artikel 55 Ww).
- 10) Bijvoorbeeld omwonenden die op een afstand van minder dan 200 meter van het bouwplan woonachtig zijn en vanuit hun woning zicht op het bouwplan hebben; of een eigenaar of zakelijk gerechtigde van een in de nabijheid van het bouwplan gelegen perceel.
- 11) Een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) kan bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank (hangende bezwaar of beroep) of bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak (hangende hoger beroep) worden ingediend.
- 12) Artikel 40, lid 1 aanhef en sub a Ww
- 13) Artikel 40, lid 1 aanhef en sub b Ww
- 14) ABRS 28 september 2005, JB 2005, 321
- 15) Zie o.a. ABRS 11 september 2002, AB 2003/106 (dakopbouw garage); ABRS 22 december 1998, AB 1999/398 (paardenstal); ABRS 16 juni 2005, 200504277/1 (windmolen); ABRS 26 november 2003, 200304127/1 (woning met serre)
- 16) Hoge Raad 29 april 1994, AB 1994, 530: “De houder van een bouwvergunning die reeds met bouwen begint, vóórdat definitief is komen vast te staan dat de vergunning niet meer kan worden vernietigd op grondslag van een door een belanghebbende krachtens de wet tegen de verlening van die vergunning ingesteld bezwaar of beroep, handelt op eigen risico en kan niet naderhand de

heid gebruik zullen gaan maken. De bevoegdheid tot intrekking is geformuleerd als een discretionaire bevoegdheid: B&W *kunnen* - dus niet: moeten - de bouwvergunning intrekken²⁸⁾. Enerzijds stelt de wetgever dat van deze bevoegdheid "niet lichtvaardig" gebruik mag worden gemaakt. Anderzijds benadrukt de wetgever dat de intrekkingbevoegdheid deel uitmaakt²⁹⁾ van het handavingsinstrumentarium en de daarbij behorende beginselplicht tot handhaving³⁰⁾. Dit laatste zou impliceren dat B&W in beginsel *verplicht* zijn een ten onrechte verleende (onherroepelijke) bouwvergunning in te trekken³¹⁾. Dit zou - naar analogie van de beginselplicht tot handhaving - betekenen dat alleen in bijzondere omstandigheden van intrekking kan worden afgezien. Dit zal het geval zijn als intrekking onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Te denken valt aan de situatie dat bij verlening van de bouwvergunning slechts een geringe overtreding is begaan en waarbij de belangen van derden-belanghebbenden niet zijn geschaad. Tijdsverloop wordt door de wetgever niet als een bijzondere omstandigheid aangemerkt om van intrekking (of handhaving) af te zien³²⁾. Dit verklaart wellicht waarom het wetsvoorstel geen overgangsrecht bevat, zodat ook reeds in het verleden verleende bouwvergunningen voor intrekking in aanmerking komen. Het is nog onzeker op welke wijze B&W gebruik zullen maken van hun nieuwe intrekkingbevoegdheid. B&W zullen zich in ieder geval hebben te richten naar de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, die op dit punt nog tot stand moet komen. Als de Afdeling een beginselplicht tot intrekking zal aannemen, dan zullen B&W regelmatig tot intrekking (moeten) overgaan, zeker indien daarom door derden-belanghebbenden wordt verzocht.

Beginselplicht tot handhaving

Wordt een (onherroepelijke) bouwvergunning ingetrokken (of vernietigd), dan dient volgens de wetgever in beginsel - en bij voorkeur gelijktijdig - tot handhaving (middels een lastgeving onder dwangsom dan wel bestuursdwang) te worden overgegaan teneinde de oorspronkelijke toestand, d.w.z. de toestand voorafgaande aan de onrechtmatige vergun-

ningverlening, te herstellen³³⁾. De Afdeling Rechtspraak van de Raad van State heeft in het verleden al geoordeeld dat intrekken van een bouwvergunning enkel geoorloofd is indien ook daadwerkelijk het voornemen bestaat om vervolgens handhavend op te treden³⁴⁾. Herstel in de oorspronkelijke toestand impliceert dat hetgeen is gebouwd, moet worden afgebroken. De wetgever acht dat gerechtvaardigd, omdat de bouwvergunningplicht niet de belangen van de vergunninghouder, maar de belangen van derden-belanghebbenden (zoals omwonende burgers of toekomstige gebruikers van het gebouw) beoogt te beschermen³⁵⁾. De wetgever beklagt zich in dit verband over de terughoudendheid van zowel het bestuur als de bestuursrechter om daadwerkelijk tot afbraak te besluiten als een bouwvergunning is vernietigd. De uitkomst van een bestuursrechtelijke procedure wordt daarom veelal als teleurstellend ervaren. Hierdoor wordt het rechtsgevoel en het vertrouwen van burgers in de overheid te zeer geschaad³⁶⁾. De wetgever wenst het belang bij handhaving van de rechtsorde voortaan te laten prevaleren boven de (financiële) belangen van de vergunninghouder of diens rechtsopvolger. Dat hierdoor de rechtszekerheid van de vergunninghouder "geweld wordt aangedaan", wordt door de wetgever uitdrukkelijk onderkend³⁷⁾. De wetgever maakt hier dus een uitdrukkelijke keuze. Wel kunnen zich situaties voordoen waarin herstel in de oorspronkelijke toestand (afbraak) een te vergaande maatregel is. Dat is volgens de wetgever het geval als voor het bouwwerk alsnog een legaliserende bouwvergunning kan worden verkregen³⁸⁾. Mijns inziens ligt afbraak evenmin in de rede wanneer het om een overtreding van geringe ernst gaat of wanneer een minder vergaande maatregel voorhanden is (proportionaliteit)³⁹⁾. Afgewacht zal moeten worden hoe de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak zich op dit punt zal gaan ontwikkelen, mocht het wetsvoorstel in werking treden.

Schadevergoeding

De vergunninghouder die met intrekking van de (onherroepelijke) bouwvergunning en vervolgens handhaving wordt geconfronteerd, omdat achteraf is gebleken dat B&W een fout hebben gemaakt, zal zijn schade op de gemeente willen verhalen. De wetgever wijst echter bij voorbaat elke aanspraak op schadevergoeding (nadeelcompensatie) van de hand. De wetgever meent dat het risico van intrekking van de (onherroepelijke) bouwvergunning geheel bij de vergunninghouder behoort te liggen. In dit verband zoekt de wetgever aansluiting bij de jurisprudentie van de Hoge Raad, die zegt dat bouwen op eigen risico geschiedt⁴⁰⁾. Deze jurisprudentie ziet echter op het geval dat de vergunninghouder alvast gaat bouwen, terwijl de bouwvergunning nog niet onherroepelijk is. In dat geval kan de

gemeente waarvan burgemeester en wethouders de vergunning afgaven, aanspreken uit onrechtmatige daad, wanneer een ingesteld bezwaar of beroep tot vernietiging van de vergunning heeft geleid. Dit is slechts anders als van de zijde van de gemeente bij de vergunninghouder het gerechtvaardigde vertrouwen is gewekt dat een ingesteld of nog in te stellen bezwaar of beroep niet tot vernietiging zal leiden." In dezelfde bewoordingen: ABR 3 juli 2002, AB 2003/306.

- 17) Een bouwvergunning wordt onherroepelijk, indien daartegen geen rechtsmiddelen meer open staan. Dit is het geval indien a) tegen de bouwvergunning geen of niet tijdig een bezwaarschrift is ingediend; b) de bouwvergunning bij de beslissing op bezwaar in stand is gelaten en tegen de beslissing op bezwaar geen of niet tijdig beroep is ingediend bij de rechtbank, sector bestuursrecht; c) de beslissing op bezwaar - en daarmee de bouwvergunning - door de rechtbank in stand wordt gelaten en tegen de uitspraak van de rechtbank geen of niet tijdig hoger beroep is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State; d) de uitspraak van de rechtbank - en daarmee de bouwvergunning - in hoger beroep door de Afdeling bestuursrechtspraak in stand is gelaten.
- 18) Als tot aan de Raad van State wordt doorgeprocedeerd, dan kan het al gauw twee jaar of langer duren voordat de bouwvergunning onherroepelijk is.
- 19) Dit kan anders zijn indien het bouwplan - en dus de uitvoering van de bouwvergunning - een onrechtmatige daad jegens een derde oplevert, bijvoorbeeld als het bouwplan in onaanvaardbare mate hinder (bijvoorbeeld beperking van uitzicht of schaduwwerking) veroorzaakt ten aanzien van het naburige perceel. Zie bijvoorbeeld Hoge Raad 21 oktober 2005, LJN: AT8823.1)
- 20) Als voorbeeld kan worden genoemd een koopovereenkomst die wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat uiterlijk voor 31 december 2009 een bruikbare bouwvergunning is verleend en waarin het begrip "bruikbare bouwvergunning" is gedefinieerd als "een bouwvergunning die weliswaar nog niet onherroepelijk is maar waartegen wel hangende bezwaar en/of beroep een ontvankelijk schorsingsverzoek is ingediend bij de Voorzieningenrechter, welk verzoek door de Voorzieningenrechter op inhoudelijke gronden is afgewezen." Het voorlopige oordeel van de Voorzieningenrechter levert immers een goede indicatie op dat de bouwvergunning in beroep door de rechtbank in stand zal worden gehouden.
- 21) Doorgaans schrijft de bouwverordening voor dat binnen een termijn van 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning met de bouw moet zijn gestart
- 22) Doorgaans schrijft de bouwverordening een periode van maximaal 26 weken voor dat de bouw mag stilliggen.
- 23) Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB)
- 24) Dit wordt uitdrukkelijk door de wetgever onderkend in de Memorie van Toelichting op de Wro, Kamerstukken II, 2002-2003, 28 916, nr. 3, blz. 75: "Het komt regelmatig voor dat een gemeente een beschikking geeft, waarvan de rechter achteraf vaststelt dat deze strijdig is met een algemeen verbindend voorschrift. (...) Veelal zal de strijdigheid met wettelijke regelingen terug te voeren zijn op

onwetendheid of ambtelijke zorgvuldigheid. Het komt evenwel ook voor dat een gemeente een bouw-, sloop- of aanlegvergunning verleent hoewel de gemeente weet of kan weten dat de met de vergunning beoogde situatie in strijd is met het vigerende bestemmingsplan of een ander wettelijke voorschrift, gegeven bij of krachtens de Wro, de Woningwet of een andere wet."

- 25) Alleen belanghebbenden kunnen om intrekking van een bouwvergunning verzoeken (zoals ook alleen belanghebbenden tegen een bouwvergunning bezwaar en beroep kunnen indienen); zie ABR 8 maart 2006, JB 2006/117
- 26) De Afdeling bestuursrechtspraak heeft onder de huidige Woningwet zo'n herkansing voor iemand die zijn bezwaarmogelijkheid tegen een bouwvergunning onbenut heeft gelaten, niet willen accepteren; zie ARRS 23 januari 1981, AB 1981/289
- 27) ABR 25 april 2007, 200605888/1
- 28) Ook in het Nader Rapport van de Invoeringswet Wro (Kamerstukken II 2006-2007, 30 938, nr. 4, blz. 9-10) wordt opgemerkt dat de intrekkingbevoegdheid een discretionaire bevoegdheid betreft, die "prudent" moet worden toegepast.
- 29) Memorie van Toelichting op de Invoeringswet Wro, Kamerstukken II 2006-2007, 30 938, nr. 3, blz. 62
- 30) Memorie van Toelichting op de Wro, Kamerstukken II 2002-2003, 28 916, nr. 3, blz. 71
- 31) Memorie van Toelichting op de Wro, Kamerstukken II 2002-2003, 28 916, nr. 3, blz. 122
- 32) idem
- 33) Memorie van Toelichting op de Wro, Kamerstukken II 2002-2003, 28 916, nr. 3, blz. 124
- 34) ARRS 20 december 1984, BR 1985/371; ARRS 3 augustus 1984, Gst. 6791-8
- 35) Memorie van Toelichting op de Wro, Kamerstukken II 2002-2003, 28 916, nr. 3, blz. 122
- 36) Memorie van Toelichting op de Wro, Kamerstukken II 2002-2003, 28 916, nr. 3, blz. 75,76 en 123

vergunninghouder de schade die hij lijdt als gevolg van de vernietiging van de bouwvergunning⁴¹⁾, waaronder de stichtingskosten en de kosten van afbraak, niet op de gemeente verhalen. Dan had de vergunninghouder maar moeten wachten totdat de bouwvergunning onherroepelijk was⁴²⁾. De wetgever stelt zich daarmee in feite op het standpunt dat de aanvrager er zelf verantwoordelijk voor is dat het bouwplan aan alle wettelijke eisen voldoet en dat de vergunning op rechtmatige wijze wordt verleend. Of ook de Hoge Raad deze verantwoordelijkheid - en daarmee ook de risico's - volledig bij de vergunninghouder zal leggen, is nog maar de vraag. De Hoge Raad heeft zich nog niet eerder uitgesproken over de situatie waarin het wetsvoorstel voorziet, namelijk dat een *onherroepelijke* bouwvergunning door B&W wordt ingetrokken vanwege een door B&W gemaakte fout bij de vergunningverlening. Mocht de Hoge Raad een gemeente niet aansprakelijk achten voor de door de vergunninghouder of diens rechtsopvolger geleden schade als gevolg van de intrekking van een (onherroepelijke) bouwvergunning, dan zullen andere gemeenten daar een voorbeeld aan nemen. Immers, niet aannemelijk lijkt dat gemeenten onverplicht zullen overgaan tot het vergoeden van geleden schade. Zou een gemeente in een bepaald geval - onverplicht - wél tot schadeloosstelling besluiten, dan zal zij ook moeten kunnen uitleggen waarom niet in alle gevallen tot schadeloosstelling wordt overgegaan.

Gevolgen voor het rechtsverkeer

Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, en daar ziet het vooralsnog naar uit, dan zal dat grote consequenties hebben voor het rechtsverkeer in de vastgoedpraktijk. Projectontwikkelaars zullen zich voortaan ten doel moeten stellen een bouwvergunning te verkrijgen, die aan alle wettelijke voorschriften voldoet. Een bouwvergunning die lichtvaardig is verleend, levert immers extra risico's op in het vervoltraject. Alvorens tot financiering of aankoop over te gaan zullen vastgoedpartijen willen onderzoeken of er een reële kans bestaat dat de bouwvergunning zal worden ingetrokken. Daartoe zal men zich moeten wenden tot een bestuursrechtsspecialist, die zo goed als mogelijk kan beoordelen of de vergunningverlening op rechtmatige wijze heeft plaatsgevonden. Ook anderszins zal een extra beroep op de advocatuur en het notariaat gedaan moeten worden. Bij de contractsvorming zal immers meer dan ooit rekening gehouden moeten worden met het risico dat een onherroepelijke bouwvergunning wordt ingetrokken. Contractspartijen kunnen afspreken bij wie dit risico in welke omstandigheden komt te liggen. Het intrekingsrisico zou vervolgens kunnen worden ondergebracht bij een verzekeraar.

Tot slot

Ondanks de forse kritiek vanuit de vastgoedbranche⁴³⁾, moet er vooralsnog ernstig rekening mee gehouden worden dat het wetsvoorstel op korte termijn zal worden aangenomen. De bevoegdheid om een (onherroepelijke) bouwvergunning in te trekken werd al in de Me-

morie van Toelichting bij de nieuwe Wro aangekondigd. In de nieuwe Wro is bovendien een gelijkkluidende intrekingsbevoegdheid opgenomen voor zowel een (onherroepelijke) *aanleg*vergunning als een (onherroepelijke) *sloop*vergunning, die achteraf ten onrechte verleend blijken te zijn. De nieuwe Wro - en daarmee de intrekingsbevoegdheid van een (onherroepelijke) *aanleg*- en *sloop*vergunning - is al door de Tweede en Eerste Kamer aangenomen en heeft inmiddels kracht van wet. Het principe dat een onherroepelijke vergunning achteraf kan (of moet) worden ingetrokken als deze achteraf ten onrechte verleend blijkt te zijn, is daarmee al in feite geaccepteerd.

Over de auteur: Mr. M.H.J. van Driel LL.M. is advocaat/partner bij Lexence en is gespecialiseerd in ruimtelijk bestuursrecht.

37) Memorie van Toelichting op de Wro, Kamerstukken II 2002-2003, 28 916, nr. 3, blz. 122

38) Memorie van Toelichting op de Wro, Kamerstukken II 2002-2003, 28 916, nr. 3, blz. 124

39) Zie bijvoorbeeld ABRS 9 maart 1991, AB 1992/84, waar in afwijking van de bouwvergunning voor een nieuwbouwwoning een kelder was gerealiseerd. Afbraak van de kelder zou in feite grotendeels afbraak van de woning impliceren. Dit zou disproportioneel zijn, zodat ervoor gekozen is de kelder onbruikbaar te maken, door deze met beton vol te storten.

40) Memorie van Toelichting op de Wro, Kamerstukken II 2002-2003, 28 916, nr. 3, blz. 125

41) Hetzelfde geldt als de bouwvergunning in bezwaar wordt herroepen of door de bestuursrechter wordt geschorst

42) Zie voetnoot 15

43) Zie o.a. de brief van Vereniging Eigen Huis van 14 maart 2007 aan de Tweede Kamer, te vinden op www.eigenhuis.nl en de publicatie "Bouwvergunning geeft geen zekerheid meer" van NVB in Cobouw van 23 maart 2007

Locatiesynergie : een participatieve start van de herontwikkeling van binnenstedelijke stationslocaties | Gert-Joost Peek. - Delft : Eburon, 2006. - 416 p. : ill. ISBN 978-908570-127-9

Spoorwegknooppunten hebben een grote potentie voor de netwerkstad. De herontwikkeling van binnenstedelijke stationslocaties is vanwege de ambitieuze plannen vaak een moeizaam en langdurig proces. De betrokkenen missen de kennis en vaardigheid om met de inhoudelijke en procesmatige complexiteit van de opgave om te gaan. Er wordt verslag gedaan van een wetenschappelijk onderzoek naar een nieuwe en productieve aanpak van de herontwikkeling van binnenstedelijke stationslocaties. Die houdt in dat de doelen en belangen van de partijen die bij de herontwikkeling zijn betrokken, niet worden gesteld, maar 'verknoopt'. De methode die daarbij wordt gehanteerd put uit kennis die in de beleidswetenschap is verkregen over interorganisatorische samenwerking, gecombineerd met theoretisch inzicht in de synergiemogelijkheden van stationslocaties. De herontwikkeling van binnenstedelijke stationslocaties kan met deze methode succesvoller worden aangepakt, omdat ze door het slaan van bruggen tussen inhoud en proces en tussen ontwikkeling en gebruik meerwaarde creëert en locatiesynergie oplevert. Proefschrift Technische Universiteit Delft.

Health Performance of housing : indicators and tools | E. Hasselaar. Delft, OTB, 2006. (Sustainable Urban Areas)

Onderzoek naar indicatoren en instrumenten voor gezondheidstoetsing van woningen in het kader van breder onderzoek naar de gezondheidsaspecten van het wonen. Doel is onder meer innovatieve concepten voor gezond wonen en aanbevelingen voor regelgeving, richtlijnen en keuren te ontwikkelen. Startpunt was het werkboek 'Hoe gezond is de Nederlandse woning', 2001. Met de Toetslijst voor professionals (een uitgebreide versie van de Toetslijst Gezond en Veilig Wonen voor consumenten) kan de gezondheidskwaliteit van woningen worden vastgesteld en kunnen woonomstandigheden worden verbeterd. Op de lijst staan ook inspectiepunten, een module klachtenbeheer en indicatoren over de conditie: ventilatie, ongedierte, chemische verontreiniging, veiligheid, waterkwaliteit, geluidslast, schimmel, fijn stof en radon, aanpassingen, regelbaarheid. De toetslijst is door SBR in proeflicentie uitgegeven aan voornamelijk woningcorporaties. De toetslijst voor consumenten op de SBR-site is sinds 2005 33.500 maal bezocht (gem. 80 per dag).

What makes a city? planning for quality of place : the case of high-speed train station area redevelopment | Trip, Jan Jacob. - Delft, 2007. ISBN: 978-1-58603-716-1

Een hoogwaardige stedelijke omgeving, een goed ontwerp en architectuur doen de vastgoedinvesteringen toenemen en renderen ondanks de extra investeringen. Gebruikers van de gebieden eisen van grootschalige stedelijke herontwikkelingsprojecten veel kwaliteit. Aan de hand van Richard Florida's concept van de quality of place onderzoekt deze studie kwaliteit en concurrentiekracht in grootschalige stedelijk herontwikkeling. In uitgebreide casestudies worden de prestigieuze projecten rond de stations van de hogesnelheidstrein in Amsterdam (een moderne diensteneconomie, Zuidas), Rotterdam Centraal (een industriële economie) en Lille behandeld. Deze levert inzicht in de toepasbaarheid van het concept van de quality of place in de Nederlandse context. Zowel overheid als private ontwikkelaars hebben baat bij een langetermijnvisie. Aanbevolen wordt een opener en flexibeler planproces dat is gebaseerd op een duidelijke langetermijnvisie op stedelijke kwaliteit. Proefschrift Technische Universiteit Delft.

Synergy in polycentric urban regions : complementarity, organising capacity and critical mass | Evert Meijers. Delft, 2007. (Sustainable Urban Areas ; 13).

Onderzoek naar relaties tussen steden gelegen binnen polycentrische stedelijke regio's, ook als stedelijke netwerken aangeduid. Het gaat om clusters van nabijgelegen steden van gelijke grootte zoals de Randstad waarbij synergie ontstaat. Gekeken is naar begrippen als complementariteit, regionaal organiserend vermogen en kritische massa. Assumpties die gesteld zijn: steden vullen elkaar steeds meer aan; in een polycentrische stedelijke regio worden dezelfde soort voorzieningen gemobiliseerd als in een monocentrische stedelijke regio. De vragen zijn empirisch getoetst voor polycentrische stedelijke regio's als de Randstad. Steden in de Randstad blijken elkaar meer te aanvullen dan regio's als het Duitse RheinRuhrgedebied en de combinatie Brussel-Antwerpen-Gent-Leuven, de Vlaamse Ruit. De onderlinge specialisatie van steden in de Randstad neemt in snel tempo af. Hoe polycentrischer een regio, des te minder culturele, vrije-tijds en sportvoorzieningen er zijn. Proefschrift Technische Universiteit Delft.

Richtlijnen voor auteurs

Grondslag

Aan artikelen liggen de resultaten van concreet onderzoek ten grondslag. Het kan zowel gaan om fundamenteel wetenschappelijk onderzoek als om toegepast wetenschappelijk onderzoek. De resultaten van onderzoek moeten breed toepasbaar zijn. Onderzoek dat betrekking heeft op individuele locaties of regio's, past niet in de formule. Daarnaast biedt de redactie ruimte voor opiniërende artikelen. Ook die vinden echter hun basis in onderzoek.

De redactie streeft naar een aantrekkelijke afwisseling van langere en kortere artikelen. De maximale lengte is circa 2000 woorden.

Opbouw

Een artikel is bij voorkeur als volgt opgebouwd:

- een korte, prikkelende inleiding met de belangrijkste conclusies (maximaal 75 woorden)
- een beschrijving van het onderzoek, met accenten op:
 - de wetenschappelijke betekenis van het onderzoek,
 - de belangrijkste conclusies
 - de betekenis van de onderzoeksresultaten voor de vastgoedpraktijk
 - een korte beschrijving van de onderzoeksmethodiek.

Het verdient aanbeveling te vermelden op welke manier geïnteresseerde lezers kennis kunnen nemen van de onderzoeksresultaten.

Auteurs dienen (een selectie van) hun bronnen op te nemen.

Procedure

De redactie stelt het op prijs wanneer auteurs een outline van hun voorgenomen artikel toezenden. Op basis hiervan kan de redactie beoordelen of een uitwerking tot een volledig artikel zinvol is. Artikelen worden beoordeeld door een vakredacteur en een externe referent. Er is zoveel mogelijk sprake van een tweezijdig blinde beoordeling. Auteurs ontvangen opmerkingen via de vakredacteur waarna aanpassingen kunnen plaatsvinden.

Door het artikel aan te bieden aan Property Research Quarterly verklaart de auteur dat hetzelfde niet tegelijkertijd elders ter publicatie wordt aangeboden. De uiteindelijke beslissing tot plaatsing wordt genomen door de redactie. De redactie kan altijd een artikel weigeren of inplannen voor een volgend nummer. Veranderingen in de tekst die slechts de leesbaarheid ten goede komen zonder noemenswaardige inhoudelijke gevolgen, kunnen door de redactie zonder overleg met de auteur worden aangebracht.

Wijze van aanleveren

Voor aanlevering gelden de volgende technische richtlijnen:

- artikelen: als MS Word-bestand
- gebruikte illustraties (grafieken, tabellen, stroomschema's): separaat aanleveren
- de onderliggende data voor grafieken: als separaat MS Excel-bestand (alleen waarden, zonder formules)
- kaartmateriaal: als EPS-bestand (Adobe Illustrator).

Voorstellen voor artikelen kunnen digitaal worden aangeleverd via:

vogon@propertynl.com



Congres Vastgoed in de zorg

13 september 2007, Amsterdam WTC
Informatie: www.vastgoedinstituut.nl

Studiemiddag VOGON: Het landelijk gebied

27 september 2007, Amsterdam
Informatie: www.vogon.nl

Middagsymposium: Het publieke belang bij locatieontwikkeling

5 oktober 2007, RPB Utrecht
Informatie: www.rpb.nl

Expo Real

8 – 10 oktober 2007, München, Messe Halle
Informatie: www.exporeal.net

Nederlandse Demografiedag

9 oktober 2007, Utrecht
Informatie: www.nvdemografie.nl

Congres ERP vs. Advanced Planning and Scheduling (APS)

10 oktober 2007
Informatie: www.congreskalender.nl

Trends in de Vastgoedmarkt

31 oktober 2007
Informatie: www.vastgoedinstituut.nl

Congres Wonen 2020 Begint Nu

1 november 2007, Mediaplaza Utrecht
Informatie: www.nirov.nl

Jaarlijks Symposium VOGON: Infrastructuur

9 november 2007 NH Barbizon, Amsterdam
Informatie: www.vogon.nl

Nationale Conferentie Woningbouw

21 november 2007
Informatie: www.vastgoedinstituut.nl

Congres Zorgvastgoed

21 november 2007, Eindhoven
Informatie: www.sbo.nl

Congres Dag van de Ruimte

29 november 2007, Felix Meritis, Amsterdam
Informatie: www.nirov.nl

VOGON symposium

Het jaarlijkse VOGON symposium zal dit jaar het thema infrastructuur belichten, zowel qua investeringswaarde als qua gebruikerswaarde. Het middagvullende programma vindt plaats op vrijdag 9 November in het NH Barbizon Hotel in Amsterdam. Naast de financiële karakteristieken van infrastructuur – onder andere het risico-rendement profiel – zal er aandacht worden besteed aan enkele succesvolle voorbeelden van ondernemingen die infrastructuur hebben getransformeerd van doel tot tool. Deze bedrijven creëren waardevolle verblijfs- en overstap plaatsen met een mix van functies (naast logistiek knooppunt ook woon, werk, winkelfuncties).

Onder leiding van dagvoorzitter Professor Hans de Jonge (Real Estate & Housing, Bouwkunde TU Delft) zal een aantal sprekers aan het woord komen, waarna een afsluitend debat tussen de sprekers en de zaal plaatsvindt. Dit zijn :

- **Lonneke Lowik** - RREEF/DB Real Estate European Real Estate & Infrastructure research (Londen). Zij zal onder andere spreken over hoe infrastructuur in een portefeuille past, de risk-return characteristics en het investeringsuniversum.
- **Ad Mast** - Schiphol Real Estate. Hij zal de laatste ontwikkelingen toelichten met betrekking tot de airportmarkt.
- **Robbert Coomans** - ABP Investments. Hij zal onder andere aandacht geven aan infrastructuur in opkomende landen.
- **Professor Frank Sanders** - Civiele Techniek TU Delft. Hij benadert het onderwerp vanuit een wetenschappelijke achtergrond.

Voor meer informatie en/of aanmelden kunt u contact opnemen met de VOGON via Ciska Damen (tel: 020-6681129. fax: 020-6680361 of mail: c.damen@asre.uva.nl)