



Leegstand nu snel aanpakken

FD 10/11/2011

Duco Stadig en Rudy Stroink

De leegstand van kantoren neemt onrustbarende vormen aan en kan een reële bedreiging gaan vormen voor het financiële systeem. De markt vraagt om regie vooral de provincies. Dat kan zonder nieuwe wettelijke instrumenten.

Er staat inmiddels in Nederland 7 miljoen m² aan kantoren leeg. De bezuinigingen bij overheden en bedrijven en daarnaast het toenemende thuiswerken zullen hier nog vele miljoenen vierkante meters aan toevoegen. Deskundigen gaan uit van een groei van de structurele leegstand naar minimaal 25%, oftewel ruim 10 miljoen m², binnen 5 jaar.

Wat te doen? Herbestemmen naar andere functies, waar dat maar mogelijk is. En er is heel

veel mogelijk. Kantoren worden omgebouwd tot woningen, tot hotels, er komen kunstenaars in, enzovoorts. Ook is kantoorruimte goedkoper geworden, waardoor nu meer startende bedrijven in staat zijn ruimte te huren. Toch zal dit alles onvoldoende zijn om de enorme voorraad leegstand te absorberen. Dat betekent dat ook grootschalige sloop van kantoren noodzakelijk is.

Bij herbestemming moet de eigenaar fors afboeken en bij sloop nog meer. Het verwijt dat eigenaren dat niet willen en daardoor ontwikkelingen blokkeren is inmiddels achterhaald. Als eigena-

Provincies moeten regie nemen en dat kan zonder nieuwe wettelijke instrumenten

ren al zelf niet afboeken, zullen ze er binnenkort door hun taxateurs en accountants toe worden gedwongen. Die zijn inmiddels wakker geworden omdat hun beroepsaansprakelijkheid in het geding dreigt te komen. De AFM heeft de waardering van de kantorenmarkt al op de korrel genomen.

We hebben er echter met zijn allen belang bij dat niet het hele Nederlandse vastgoed in een ongecontroleerde neerwaartse prijs-spiraal terechtkomt. Dat zou kunnen leiden tot de volgende crisis. De beleggersorganisatie IVBN en andere marktorganisaties pleiten daarom terecht voor regie van de kant van de overheid. Anders blijft het dweilen met de kraan open.

Maar welke overheid zou de regie moeten nemen? De kantorenmarkt overstijgt gemeentegrenzen, dus de gemeenten zijn te klein. Bovendien zijn ze door hun grondposities zelf te veel financi-

eel belanghebbend.

De provincies moeten de regie nemen, en wel door middel van een ruimte-voor-ruimteregeling voor aangewezen kantorengebieden: wie 2 m² kantoor sloop krijgt het recht om 1 m² nieuw te bouwen — en wel daar waar het een versterking van bestaande locaties oplevert, zoals bij openbaarvervoersknooppunten. Daardoor neemt de voorraad leegstand langzaam af én blijft er ruimte voor kwalitatieve vernieuwing van de kantorenvoorraad. In Zuid-Limburg heeft men een dergelijke regeling voor woningen en onlangs werd bericht dat het percentage leegstaande woningen daar inderdaad is gedaald en de woningprijzen voor het eerst weer stijgen.

Duco Stadig en Rudy Stroink zijn voorzitter respectievelijk lid van het Nationale H-team (Herbestemmingsteam).