

Tweede Kamercommissie voor Infrastructuur en Milieu (IenM)

Per mail: cie.im@tweedekamer.nl, j.snijder@tweedekamer.nl

18 maart 2011

ref : 2011.097

Algemeen Overleg Leegstand Kantoren

Geachte leden,

Minister Schultz van Haegen heeft onlangs het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren naar de Tweede Kamer gestuurd. Tijdens het Algemeen Overleg op 22 maart 2011 staat dit onderwerp op de agenda. Het Actieprogramma is tot stand gekomen na intensief overleg tussen marktpartijen, waaronder de NEPROM, en verschillende overheden. De NEPROM steunt het Actieprogramma en de daarin opgenomen acties op hoofdlijnen en wij zullen de komende maanden hard aan de slag gaan met de acties waarvoor wij de mede-trekkersrol op ons hebben genomen.

Met deze brief willen wij enkele belangrijke punten bij u onder de aandacht brengen, die in de soms emotionele discussies wel eens over het hoofd worden gezien. Ook willen we onze visie geven op de noodzaak van betrokkenheid van de Rijksoverheid bij de succesvolle uitvoering van het Actieprogramma.

Gezond vestigingsklimaat: een gebruikersgerichte benadering

De aandacht bij het terugdringen van de leegstand op de kantorenmarkt richt zich tot nu toe grotendeels op het kwantitatieve aspect: “Er is een structureel overschot aan kantoorruimte en dat overschot moet worden teruggedrongen”. In de discussie over oplossingsrichtingen wordt te gemakkelijk voorbij gegaan aan het kwalitatieve aspect. Een kantoor dat in 2011 wordt gebouwd verschilt in functionaliteit en duurzaamheid net zoveel van een kantoor uit de jaren zestig als een Trabant van een BMW i3. En een kantoor op het Oosterdokseiland in Amsterdam heeft voor gebruikers een totaal andere betekenis dan hetzelfde kantoor langs de snelweg bij Zaltbommel. Het is een illusie om te denken dat bedrijven wel genoeg nemen met een tweede keus, ze kijken uit naar elders.

Kantoren zijn de productiemiddelen van onze diensten- en informatie-economie. En de eisen aan dit productiemiddel zijn vanzelfsprekend aan sterke verandering onderhevig. Het nieuwe werken en de schaarste aan hoog opgeleide, urban professionals en creatievelingen leiden tot geheel andere eisen aan functionaliteit, duurzaamheid, omgeving en locatie van kantoren dan de door verdere automatisering en informatisering verdwijnende back office-activiteiten van banken en verzekeraars. Daar moeten we een serieus antwoord op formuleren.

Het botweg stilleggen van de nieuwbouw leidt tot verlamming en achteruitgang. Als Nederland een concurrerende economie wil blijven, dan moeten we een speerpunt maken van ons vesti-

gingsklimaat, voor zowel de grote multinationals als voor de middelgrote en kleinere “kantoorhoudende”, kennisintensieve ondernemingen. De uitdaging voor de beleggers daarbij is hun bestaande eigendommen marktconform te maken. En als blijvend gebruik als kantoor niet mogelijk is, dan moet transformatie of sloop uitkomst bieden. Nieuwbouw is noodzakelijk om de verouderde voorraad te verversen en om ruimte te bieden aan innovatie.

Wij achten het van groot belang voor onze economie en voor de aantrekkelijkheid van ons land als vestigingsplaats voor hoogwaardige werkgelegenheid dat het Rijk - met marktpartijen en lagere overheden- een visie ontwikkelt ten aanzien van de kantorenmarkt, waarin de kwalitatieve en kwantitatieve eisen van (toekomstige) kantoorgebruikers als uitgangspunt worden genomen. Die visie dient vervolgens de basis te zijn voor het regionale en lokale kantorenbeleid van lagere overheden.

Structurele leegstand: primair een financieel probleem

De leegstand op de kantorenmarkt wordt vaak gezien als een ruimtelijk probleem. In gebieden met veel leegstand dreigt het risico van verloedering en kan de sociale veiligheid onder druk staan. Dat komt het vestigingsklimaat niet ten goede en daar ligt een taak voor de overheid. Er is echter primair sprake van een financieel probleem. Er zit een luchtbel aan waarde in het systeem, omdat nog veel kantoren te hoog zijn gewaardeerd. We moeten ons realiseren dat die luchtbel het aanpakken van de structurele leegstand bemoeilijkt! Kunstmatig hoge waarden maken transformatie, herontwikkeling of sloop minder aantrekkelijk. Beleggers, banken en ook gemeenten hebben niet direct belang bij afwaarderingen en de grote verliezen die deze met zich meebrengen. Het ongecontroleerd uiteenspaten van de luchtbel kan aanzienlijke schade toebrengen, waarbij in het ergste geval ook het Rijk kan worden aangesproken. Vanuit dat perspectief is het verstandiger te streven naar een zachte landing. Het geleidelijk laten leeglopen van de luchtbel kan worden bevorderd door financiële (fiscale) prikkels die afwaardering stimuleren. Daarmee verbetert de concurrentiepositie van transformatie, herontwikkeling of sloop van het bestaande kantoor ten opzichte van nieuwbouw op maagdelijke grond. Om die reden vinden wij het dringend gewenst dat de minister van Financiën zich aansluit bij het Actieprogramma.

Nieuwbouw versus behoud: naar een duurzame kantorenvorraad

De noodzaak van een duurzame, op de wensen van gebruikers toegesneden kantorenvorraad is onbetwistbaar. In de discussie over het aanpakken van de structurele leegstand op de kantorenmarkt wordt van verschillende zijden bepleit om absolute voorrang te geven aan het benutten van de bestaande kantorenvorraad en die geschikt te maken voor de eisen van vandaag en morgen. Wij zijn groot voorstander van dat proces van hergebruik van gebouwen als kantoor of voor een andere functie. Voor zover gebouwen aan te passen zijn aan de nieuwe eisen en ze ook op een geschikte locatie staan, moeten de inspanningen daar primair op gericht zijn. Eventuele belemmerende regelgeving moet worden opgeruimd. Het zou het kabinet sieren als zij daartoe de principereidheid uitspreekt, zodat betrokkenen bij de pilotlocaties in het kader van het genoemde Plan van aanpak erop kunnen vertrouwen dat hun inspanningen tot resultaat kunnen leiden, ook als barrières binnen de bestaande kaders niet te slechten zijn (vergelijkbaar met Stad & Milieu).

Net zo min als van een Trabant met een katalysator, een elektrische motor en airconditioning een BMW i3 is te maken, is een verouderd kantoor volledig aanpasbaar aan de laatste nieuwbouwstandaarden. Zowel vanuit technisch en functioneel als vanuit financieel oogpunt is dan

sloop en eventuele nieuwbouw op dezelfde of een andere locatie beter. Ook vanuit duurzaamheidsoverwegingen, zo is gebleken uit in opdracht van het AgentschapNL verricht onderzoek, verdient in dat geval sloop de voorkeur boven halfslachtig opknappen. Overheidsbeleid moet erop zijn gericht om dat herstructureringsproces te faciliteren, zodat nieuwbouw op uitbreidingslocaties minder noodzakelijk wordt. De markt moet binnen die kaders zijn werk doen. Kantooreigenaren die niet bereid zijn om daarin hun verantwoordelijkheid te nemen, mogen niet worden beloond (bijvoorbeeld door het beperken van de concurrentie), maar moeten daarentegen worden geprikkeld om wel in beweging te komen.

Wie gaat er over?

Sluitstuk van de combinatie van faciliterend rijksbeleid en marktwerking is het ruimtelijk beleid van decentrale overheden. Zij dienen zich in te zetten voor een betere ruimtelijke planning, programmering en afstemming waar het gaat om kantoren, kantoorlocaties en de uitgifte van nieuwe gronden voor kantoren. Overheden zullen – in samenspraak met marktpartijen – moeten uitspreken welke kantoorlocaties potentie hebben en welke locaties geen toekomstwaarde meer hebben. Dat geeft private partijen zekerheid bij hun (des)investeringsbeslissingen. Parallel daaraan dienen gemeenten zich te richten op het reduceren van de planvoorraad en dienen zij terughoudend te zijn met gronduitgifte ten behoeve van nieuwe kantoren.

Het rijk moet met haar ruimtelijke structuurvisie en het aanwijzen van de belangrijkste economische regio's de basis leggen voor het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Iedere bestuurslaag is verantwoordelijk voor het eigen beleid, maar voor de hogere lagen blijft er verantwoordelijkheid bestaan om toezicht te houden en zo nodig handhaving af te dwingen.

Samenvattend

Bij de aanpak van de structurele leegstand op de kantorenmarkt dient het rijksbeleid primair gericht te zijn op versterking van ons vestigingsklimaat voor de kenniseconomie. Een botte nieuwbouwstop is daarbij contraproductief. Marktwerking op de kantorenmarkt moet worden bevorderd, waarbij de veranderende eisen van kennisintensieve kantoorhoudende organisaties leidraad moeten zijn. Faciliterend overheidsbeleid (op fiscaal terrein en het wegnemen van belemmerende regels) dient dat te bevorderen. Dat moet leiden tot het op grote schaal transformeren, herontwikkelen en slopen van verouderde kantoren en kantoorlocaties. Afdwingbaar ruimtelijk beleid van alle overheidslagen is hierin sluitstuk.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wij zijn graag bereid een en ander nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Wjenke Bodewes
voorzitter NEPROM



Nicole Maarsen
NEPROM-bestuurslid portefeuille commercieel vastgoed