

Restrictiever ruimtelijk beleid nodig om juiste condities te scheppen



# Kansen door Transformatie

TEKST PAUL DE GRAM

In Nederland staat volgens AOS Studley 27 procent van alle kantoren leeg. Voor een aanzienlijk deel daarvan zal geen nieuwe gebruiker worden gevonden. Naast sloop lijkt herontwikkeling de enige optie. Om dat met succes te kunnen verwezenlijken, is een samenspel nodig van eigenaren, ontwikkelaars, corporaties en gemeenten. Welke belemmeringen moeten worden weggenomen en waar liggen kansen? Drie experts aan het woord.



'Alle betrokken partijen moeten de stap zetten naar herontwikkeling en verduurzaming van bestaande kantoren.'

## Frank van Blokland

Directeur Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN)

'Het leegstandsprobleem van kantoren is complex; een simpele oplossing is er niet. Er moet een zekere beperking van

nieuwbouw komen en de plancapaciteit moet verder terug. Weliswaar worden nu weinig nieuwe kantoren gebouwd, maar zodra de economie aantrekt, mogen we niet in de val trappen om dan maar weer te kiezen voor nieuwbouw. Alle betrokken partijen – de gebruikers voorop – moeten de stap zetten naar herontwikkeling en verduurzaming van bestaande kantoren. Daar waar dat niet kan, moet gekozen worden voor sloop en vervangende nieuwbouw.

Gelukkig zien we dat veel gebruikers zich bewust worden van de vergroting van het probleem als ze (blijven) kiezen voor nieuwbouw. Hoe duurzaam een nieuw kantoor ook is, als de leegstandsproblematiek in de beschouwing wordt betrokken, is het bepaald niet duurzaam. Vrijwel alle kantoren op goede, multifunctionele locaties zijn goed te verduurzamen. Ook aan de gebruikerswensen kan uitstekend tegemoet worden gekomen.

Er moet nu vooral beleid worden gevoerd voor de bestaande voorraad. Wat is de kwantiteit en vooral de kwaliteit van bestaande kantoren? We zullen moeten gaan aanwijzen waar de kantorenvoorraad moet afnemen, waar die gelijk kan blijven of waar die nog kan groeien. Eigenaren van kantoren (of toekomstige eigenaren) moeten immers

weten waar het zinvol is om te blijven investeren en waar niet. Hamvraag wordt: welke kantoren op welke locaties hebben nog een toekomst? De structureel leegstaande kantoren op de mindere locaties moeten als verloren worden beschouwd. Sloop is het enige alternatief. Dat gaat de komende jaren ook gebeuren, omdat de markt zijn werk zal doen.'

## Jan Fokkema

Directeur Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM)

'Om te beginnen moeten we nuance aanbrengen in de discussie. Beweren dat 27 procent van alle kantoren leegstaat, is net zoiets als zeggen dat een file voor 75 procent bestaat uit lege auto's. Evenzo bevindt het leegstaande kantooppervlak zich grotendeels in panden die in gebruik zijn. En er zijn gelukkig volop locaties die nog steeds in trek zijn bij gebruikers. Ik wil de leegstand niet bagateliseren, maar we moeten ons wel realiseren dat de voortdurende, overtrokken negatieve aandacht voor de leegstand slecht is voor het investeringsklimaat. Gelukkig zijn er al veel mooie voorbeelden van transformatie van kantoren naar



'Provincies en gemeenten  
durven nog onvoldoende scherpe  
keuzes te maken'

andere functies, zoals hotel of studentenhuisvesting. Ik denk aan het GAK-gebouw in Amsterdam waarin AM en Stadgenoot in nauwe samenwerking met Stadsdeel West studio's hebben ontwikkeld voor jongeren en studenten. Of een voorbeeld van sloop in Den Haag. Daar is naast het stadhuis het project Amadeus in aanbouw. Het pand waar vroeger het ministerie van Defensie kantoor hield, is gesloopt. Op de vrijgekomen locatie komen drie lagen winkels met woningen erboven. Onze leden vinden dat het allemaal nog te langzaam gaat. Zij signaleren dat provincies en gemeenten nog onvoldoende scherpe keuzes durven maken. Overheden moeten een restrictiever ruimtelijk beleid voeren om de juiste condities te scheppen voor herontwikkeling, transformatie en sloop. Voor heel veel locaties ontbreekt inzicht in de gewenste ontwikkelingsrichting. Niemand investeert alleen in sloop. Perspectief op een alternatieve invulling is essentieel om partijen in beweging te krijgen. Als dat perspectief er is, zijn eigenaren eerder bereid verlies

te nemen en ontstaat vertrouwen om te investeren in nieuwe activiteiten en functies in het gebied. Ontwikkelaars kunnen dan aan de slag om partijen te matchen. Met geïnteresseerde gebruikers, eigenaren, beleggers, corporaties, financiers en de gemeente kunnen zij een concept ontwikkelen, uitwerken en verwezenlijken.'

### Hilde Remøy Universitair docent vastgoedmanagement

'De leegstand in de Nederlandse kantorenmarkt is het resultaat van jarenlange overproductie van kantoorruimte. Verwacht wordt dat de leegstand de komende jaren verder toe zal nemen door invoering van Het Nieuwe Werken, waardoor per kantoormedewerker minder vierkante meters in gebruik zijn. Om de leegstand te reduceren is onttrekking uit de voorraad de enige optie, in de vorm van sloop of herbestemming. Om herbestemming mogelijk te maken, moet een aantal drempels worden weggenomen. Een belangrijke drempel is de locatie van leegstaande kantoorgebouwen. Veel van deze objecten staan geclusterd op kantoorlocaties met een hoog leegstands-niveau. Transformatie is dan alleen mogelijk als onderdeel van een locatietransformatie. Daarnaast is het de vraag of bestaande kantoorgebouwen getransformeerd kunnen worden. Veel gebouwen zijn technisch en functioneel verouderd. Zelfs als onderdeel van een grotere herontwikkeling is transformatie niet altijd haalbaar en zou sloop-nieuwbouw interessanter kunnen zijn, zowel financieel als vanuit duurzaamheids-overwegingen. Bovendien is op veel locaties het eigendom versnipperd, en vereist een gebiedstransformatie medewerking van de eigenaren. De gemeente lijkt de vanzelfsprekende initiatiefnemer en coördinator, maar is meestal geen eigenaar. Het is wel in het belang van de gemeente om verdere verslechtering van kantoorlocaties te voorkomen. De gemeente is daarom op het ogenblik de enige partij met een *sense of urgency* om in te grijpen. De waarde van leegstaande gebouwen is het tweede probleem. Door leegstand is

de marktwaarde van kantoorgebouwen flink gedaald. Eigenaren moeten afschrijven op hun eigendom om vervolgens te kunnen investeren in herontwikkelingsinitiatieven. Door de huidige financiële crisis komt dit proces moeilijk op gang. Tijdelijke transformatie biedt mogelijk soelaas. Door gebouwen tijdelijk te transformeren, kan nieuw leven worden geblazen in locaties met veel leegstand. Door tijdelijke verhuur voor een lage huur krijgen eigenaren tijd om hun gebouwen af te waarderen. Daarnaast kunnen gemeenten herontwikkeling stimuleren door de uitbreiding van nieuwe kantoorlocaties te beëindigen. Alleen op deze manier kan de kantorenleegstand worden gereduceerd. Zolang nieuwe kantoorlocaties worden ontwikkeld, blijft transformatie dweilen met de kraan open.' ■



'Zolang nieuwe kantoorlocaties worden  
ontwikkeld, blijft transformatie dweilen  
met de kraan open.'