

**Leegstand** in kantoorpanden. | **De boosdoener** |  
Projectontwikkelaar | **Europees beleid** | Te kraak, of niet te kraak. |  
**Gemeenten** | Vastgoedbeheerder | **investeerder!**

**Paper twee, Capita Selecta 2010**  
**Docent: Paul van Amerong**  
**Studente: Emilie Vlieger, 2071118**  
**Postvaknummer: onbekend**

**Datum: 21-10-2010**

## Voorwoord

Het is een bekend gegeven: er staan kantoorpanden leeg. Niet een paar, maar 13,3% van alle kantoorpanden in Nederland (DTZ Zadelhoff, 2010).

Het is schandelijk dat deze panden leegstaan. Hier moet iets aan gedaan worden, maar door wie? De vastgoedbeheerder, die niets met het pand doet, omdat dat hem alleen maar geld kost? Niemand lijkt nog met een winstgevende oplossing te zijn gekomen. Het is crisis! Het is een tijd om stil te staan. Daarom heb ik mij afgevraagd, moeten projectontwikkelaars en vastgoedbeheerders wel naar groei en winst blijven streven? Is het hun maatschappelijke verantwoordelijkheid om te investeren in herontwikkeling van hun leegstaande kantoorpanden zonder zeker te zijn van winst?

De vastgoedbeheerder heeft dan hooguit wat minder geld in eigen zak, maar hij doet wel goed voor de maatschappij. Kunnen vastgoedbeheerders handelen vanuit deze idealistische gedachte?

Eén oplossing is er in ieder geval: Stichting Tijdelijk Wonen, mijn opdrachtgever voor de komende maanden, bouwt langdurig leegstaande kantoorpanden om tot studentenwoningen. Ze maken geen winst, maar 194 studenten zijn straks gelukkig met een betaalbare woonruimte. Daarnaast zorgt 'Sophies kunstprojecten' voor atelierruimtes en horeca. De oplossing lijkt cliché, vindt ook journalist Jaap Huisman in zijn artikel 'Loze kantoren' (2010). Wederom studentenwoningen en horeca, en met een kunstatelier alweer een 'creatieve broedplaats' erbij.

## **Inhoudsopgave**

<b>H1 Het onderzoek</b>	<b>p. 3</b>
1.1 Vragen	p. 3
1.2 Doel	p. 3
<b>H2 Het probleem leegstand</b>	<b>p. 4</b>
2.1 Vastgoedbeheerders en het probleem	p. 4
2.2 De overheid en het probleem	p. 5
2.3 Concluderend	p. 5
<b>H3 De oplossingen</b>	<b>p. 6</b>
3.1 De oplossing van IVBN en Huizinga	p. 6
3.2 De oplossing van Hilde Remoy	p. 6
3.3 De overheid	p. 6
3.4 Projectontwikkelaars en vastgoedbeheerders	p. 6
<b>H4 Tot slot</b>	<b>p. 7</b>
4.1 Eindconclusie	p. 7
4.2 Vervolgonderzoek	p. 7
4.3 Aanbeveling	p. 7
<b>Referenties</b>	<b>p. 8</b>

# H1 Het onderzoek

## 1.1 De vragen

Hoofdvraag:

Wie is er verantwoordelijk voor het maatschappelijke probleem ‘leegstand in kantoorpanden’, en wat zijn de onderzochte oplossingen?

Deelvragen:

1. Hoe is leegstand in kantoorpanden ontstaan?
2. Wat wordt er geschreven in de (vak)media over leegstand in kantoorpanden?
  - 2a. Wat wordt er in de (vak)media geschreven over de verantwoordelijkheid projectontwikkelaars en vastgoedeigenaren ten opzichte van het probleem leegstand in kantoorpanden?
  - 2b. Wat wordt er in de (vak)media geschreven over het overheidsbeleid ten opzichte van het probleem leegstand in kantoorpanden?
3. Zijn er verder betrokken partijen die verantwoordelijk zijn, of verantwoordelijkheid nemen, voor de leegstand in kantoorpanden?
4. Bieden specialisten, kenniscentra en overheidsinstellingen een oplossing voor leegstand in kantoorpanden, of kunnen zij advies geven aan de belanghebbenden?
5. Wat doen de betrokken partijen om het probleem leegstand in kantoorpanden op te lossen?
  - Wat doet de overheid?
  - Wat doen projectontwikkelaars?
  - Wat doen vastgoedeigenaren?
6. Zijn deze betrokken partijen (nog) uit op het behalen van winst uit de verhuur, of verkoop van de kantoorpanden?
7. Vinden deze betrokken partijen dat zij de maatschappelijke verantwoording dragen het gebied rondom de kantoren leefbaar te houden?

## 1.2 Doel

Het doel van dit onderzoek is inzicht krijgen in de oorzaken van, en mogelijke oplossingen voor, het probleem leegstand in kantoorpanden. Hierbij vind ik het belangrijk om in te zien hoe de overheid zich opstelt tegenover dit probleem en of projectontwikkelaars en vastgoedeigenaren zich ook maatschappelijk verantwoordelijk voelen voor de verpaupering van wijken waar veel leegstand is.

## H2 Het probleem leegstand

Leegstand is zonder twijfel een probleem. Het probleem bestond al vóór de crisis, maar toch wijten velen het probleem leegstand áán de crisis.

Was het hebbigheid? In het artikel ‘Leegstand wordt een serieus probleem’ spreekt geïnterviewde Hilde Remoy, onderzoek docente aan de TU Delft, over een wegwerpmentaliteit die ertoe bijdraagt dat bedrijventerreinen verloederen en kantooreigenaren hun eigendom in waarde zien dalen (van de Rakt, M, 2010).

Deze wegwerpmentaliteit en de crisis zijn niet de enige oorzaken, zo blijkt uit het rapport ‘Het aanbod verouderd’ van de organisatie DTZ Zadelhoff: ook de vergrijzing en een aan verandering onderhevige wens voor werkplekken dragen bij aan de leegstand. Deze veranderende wens voor werkplekken wordt ook wel ‘het nieuwe werken’ genoemd: werkplekken moeten flexibel zijn en niet voor één individu ingericht. De bezetting is immers nooit meer 100%. Men werkt meer thuis omdat er via de netwerkverbinding overal ingelogd kan worden (2010).

Deze problemen zullen nog verergeren. Eén van de conclusies in hetzelfde rapport van DTZ Zadelhoff is: “Een potentieel gevaar dreigt aan het einde van 2010. Dan zal aanbod dat nu tussen de 2-3 jaar op de markt is, tot het structurele aanbod gaan behoren. Het structurele aanbod zal dan stijgen naar maar liefst 44%. Een zorgelijke ontwikkeling, waar nu iets aan gedaan moet worden.” (DTZ Zadelhoff, 2010, p. 3)

Hilde Remoy raadt vastgoedeigenaren aan hun verlies te nemen, omdat we volgens bureau Twynstra Gudde afstevienen op een leegstand van maar liefst 25 procent in 2015.

### 2.1 Vastgoedbeheerders en het probleem

Beleggers in kantorenvastgoed zijn vaak buitenlandse investeerders die geen kijk hebben op de Nederlandse markt. Zij willen zelden (overgaan tot) beleggen in woningen, zo blijkt in het artikel ‘Leegstand wordt een serieus probleem’ (van de Rakt, M, 2010). Volgens Henk Janssen, directeur van de aan de BAM gelieerde ontwikkelaar OfficeUp, ligt het echte knelpunt dan ook bij hen, zo vertelt hij in het artikel ‘Beleggers zijn bang’ (Nationaal programma herbestemming, 2010). Jaap Huisman verklaart in zijn artikel ‘loze kantoren’ dat beleggers een te hoge grondprijs aanhouden en dat zij toch hun fiscale voordelen genieten aan het afschrijven van het pand. De wil om iets te veranderen aan de leegstand, bestaat onder beleggers niet.

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) baart zich daarentegen wel zorgen over het leegstandsprobleem. Samen met minister Huizinga, voormalig minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, hebben zij een visie op duurzaam kantorenbeleid ontwikkeld waarin zij spreken van een nodige samenwerking tussen alle betrokken partijen. In de paragraaf ‘oplossingen’ meer over deze visie (IVBN 2010).

Dan rest nog het probleem dat niet alle gebouwen geschikt zijn voor een ombouw. Hoe zou je van een leegstaand pand in Amstel III een woonflat kunnen maken? De omgeving is bijvoorbeeld compleet ingericht op auto’s. Er zijn geen fietspaden, wandelpaden, het groen is niet tot nauwelijks aanwezig. Ook zijn er geen winkels zoals men die in een woonomgeving nodig heeft. Soms moet dus een heel terrein aangepast worden om de omgeving leefbaar te maken, en dan is inzet van de gemeente een vereiste.

## 2.2 De overheid en het probleem

Volgens de architectuurnota verergert het probleem door het overheidsbeleid. Zij spreken van een ontbrekende kennisinfrastructuur die herbestemming moeilijk, en wellicht onmogelijk maakt. Het kabinet heeft opgedragen tot een tweejarig kennisprogramma dat gemeenten, beheerders en eigenaren stimuleert om strategieën te ontwikkelen met betrekking tot leegstand en herbestemming (Rijksgebouwendienst, 2009). De gemeente Utrecht stelde hiervoor de Taskforce transformatie op die in hun rapport ‘conclusies, bevindingen en aanbevelingen van de Taskforce transformatie’ de leegstand van vastgoed in binnenstedelijk gebied een teken van marktfalen noemt, maar ook zegt dat de markt op dit moment niet in staat is om de toenemende leegstand weer op nuttige wijze in gebruik te nemen. Ook de Taskforce transformatie vindt hierom gezamenlijke inzet van alle betrokken partijen nodig. (Taskforce transformatie, n.d.)

Op hoger beleidsniveau ontdekt men ook obstakels voor het herbestemmen van leegstand. De redactie van het Nationaal programma herbestemming heeft het in haar artikel ‘Europese regels remmen herbestemming’ over drie beperkingen vanuit het overheidsbeleid, ditmaal de Europese Commissie. Deze beperkingen zijn het ergst als de herbestemming een combinatie van commerciële ruimten en huurwoningen is, en dit is de meest voor de hand liggende oplossing (n.d.).

Lisa Johnson is directrice van SLS Wonen, een studentenhuysvester in Leiden, en oprichtster van het monumentennetwerk Aedes. Zij zegt in het laatstgenoemde artikel dat corporaties straks negentig procent van de vrijkomende huizen moeten verhuren aan huishoudens met een belastbaar inkomen van maximaal 33.000 euro, tegen een huurprijs van maximaal 647 euro per maand.

Deze huur is te laag, omdat de kosten bij herbestemming vaak zo hoog zijn dat je met deze huurprijs nauwelijks, of zelfs niet uit de kosten komt. De tweede beperking geldt voor het maatschappelijke vastgoed. Corporaties kunnen straks alleen op subsidie rekenen voor de ontwikkeling van panden met een zuivere wijk- of buurtfunctie, zoals voor de ouderenzorg, het welzijnswerk of voor de jeugd. Voor projecten met een commerciële component of met gemengde functies kunnen de corporaties geen beroep meer doen op overheidssubsidie. De derde beperking is de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Nu kun je nog voor maximaal een derde van een complex aan commerciële functie mee geborgd krijgen. In de nieuwe regeling moet je een ongeborgde lening sluiten voor het commerciële deel.

## 2.3 Concluderend

Huurders willen niet in bestaande panden werken, omdat deze weinig flexibel ingericht zijn en niet op de gewenste locatie liggen. Vastgoedeigenaren doen niet hun best om de gebouwen aantrekkelijk te maken, omdat dit alleen maar tot verlies zou leiden én omdat zij wachten tot er toch nog, spontaan, een huurder in hun pand trekt. En de overheid, tot overmaat van ramp, heeft een vastzittend Europees en landelijk beleid dat de projectontwikkelaar en vastgoedeigenaar remt een andere functie te geven aan het leegstaande pand.

En dan de crisis nog, schijnbaar de oorzaak van alles.

## H3 De oplossingen

### 3.1 De oplossing van IVBN en Huizinga

Volgens het rapport van IVBN en Huizinga is aan het rijk om meer regie te voeren; het is volgens dit rapport bijvoorbeeld aan de gemeenten om de uitgifte van nieuwe kantoorlocaties te beperken. Vastgoedbeheerders, projectontwikkelaars en gebruikers moeten volgens IVBN en Huizinga samenwerken om de bestaande voorraad te verduurzamen. Ook moeten zij bestaande kantoren op goede locaties, met openbaar vervoer-aansluiting en in een multifunctionele omgeving, herontwikkelen. Monofunctionele kantoorlocaties moeten een nieuwe kans te krijgen door herontwikkeling, sloop en herbestemming. Dit laatste in samenwerking met de gemeenten. Het is voor de gemeenten ook van belang minder grond uit te geven. Nieuwe locaties zouden geen werkbestemming mogen krijgen als een al bestaande locatie een goed alternatief biedt (IVBN, 2010).

Volgens Hilde Remoy is men hiermee op de goede weg, omdat alle partijen hun eigen rol vervullen en niet naar een ander wijzen. Dit noemt zij constructief (van de Rakt, M, 2010).

### 3.2 De oplossing van Hilde Remoy

Hilde Remoy heeft nog meer oplossingen; ze noemt bijvoorbeeld ook de transformatie van kantoorpanden tot appartementen of studentenflats. Dit gebeurt natuurlijk al wel, maar nog te weinig. Stichting Tijdelijk Wonen is in Utrecht actief bezig om leegstaande kantoorpanden om te bouwen tot tijdelijke studentenwoningen, maar gemakkelijk is dit niet. Hoewel de provincie ze financieel steunt, heeft de stichting geluk als een eigenaar zijn of haar pand tijdelijk af wil staan. Daarnaast zitten de eerder genoemde wetten behoorlijk tegen. Toch zijn veel woningbouwverenigingen volgens Remoy best geïnteresseerd in het ombouwen van leegstaande panden, vooral in de binnenstedelijke gebieden (van de Rakt, M, 2010).

### 3.3 De overheid

De overheid moet zijn wetten aanpassen. Op Europees en landelijk niveau (zoals genoemd in het kopje 'De overheid en het probleem') moet het belastingtechnisch voordeliger worden om te verbouwen tot woningen, juist wanneer dit gecombineerd kan worden met commerciële ruimtes. Een omgeving met winkels en horeca is immers meer leefbaar. Op provinciaal niveau kan bijgedragen worden aan het ombouwen van leegstaande kantoorpanden tot studentenwoningen en sociale huurwoningen. Dit met name in de randstad waar nog steeds een groot tekort is aan woonruimte. Op gemeentelijk niveau kan men samenwerken met projectontwikkelaars en vastgoedeigenaren.

### 3.4 Projectontwikkelaars en vastgoedbeheerders

'De markt moet nog wennen aan het nieuwe regime', zo luidt de titel van een alinea in het artikel 'Beleggers zijn bang'. De geïnterviewde Henk Janssen oppert de groeiende zorgmarkt als oplossing. Ook al levert een zorgmeter minder op dan een commerciële meter, de zorgfunctie heeft een lager risicoprofiel. Vastgoedeigenaren moeten dus inleveren en genoegen nemen met een lager aanvangsrendement (Nationaal programma herbestemming, n.d.).

## **H4 Tot slot**

### 4.1 Eindconclusie

Het probleem ligt bij alle partijen, van de huurder tot het Europese beleid. De oplossing ligt hierom eveneens bij alle partijen. Een goede samenwerking is van belang, maar niemand lijkt verder te zijn gekomen dan het uitspreken van dit belang.

### 4.2 Vervolgonderzoek

Omdat iedereen op roept tot samenwerking, maar nog niet iedereen massaal aan het samenwerken is, wil ik onderzoeken of er een plan van aanpak te ontwikkelen is voor alle partijen die met leegstand te maken hebben. Hoe beïnvloed je de huurders zodat zij kansen zien? Hoe krijg je investeerders zo ver dat zij winst inleveren? Hoe krijg je het Europese beleid zo ver te veranderen?

Een vervolgonderzoek waarmee ik kan beginnen tijdens mijn eindschrijft, maar ook een vervolgonderzoek dat ik nooit alleen kan doen. Hierom is mijn aanbeveling een vraag om advies vanuit kenniscentra.

### 4.3 Aanbeveling

De nieuwe regering pleit voor vrijheid en verantwoordelijkheid. De liberale partij VVD staat aan het roer, dus een oplossing vanuit een marktpartij ligt voor de hand. SBR is een kenniscentrum voor de bouw, die als onafhankelijke stichting een bruggenbouwer is voor partijen in de bouw. Een partij als SBR kan uit eigen initiatief met een plan van aanpak komen. Dit plan zie ik voor me als een format dat alle partijen samen laat werken, dat alle partijen dwingt tot verandering en aanpassing én dat simpelweg uitgevoerd kan worden.

‘We’ is in dezen een woord voor alle partijen, maar ook voor de maatschappij die reageert op de leegstand. Dezelfde maatschappij waar zowel de private- als de overheidsinstellingen verantwoordelijk voor zijn.

## Referenties

Jaap Huisman (2010, 28 juli), Loze kantoren. *De groene Amsterdammer*. Geraadpleegd op 14 oktober, 2010, op <http://www.groene.nl/2010/30/loze-kantoren>

Maarten van de Rakt (2010, 6 oktober), Leegstand wordt een serieus probleem. *Duurzaam vastgoed*. Geraadpleegd op 17 oktober, 2010, op <http://www.duurzaamvastgoed.com/leegstand-wordt-serieus-probleem>

DTZ Zadelhoff (2010, maart), Het aanbod veroudert. *DTZ Zadelhoff*. Geraadpleegd op 17 oktober, 2010, op [http://www.dtz.nl/fbi/include/evi\\_imagebank/img.asp?id=2645&number=1&object\\_type=0&src=image](http://www.dtz.nl/fbi/include/evi_imagebank/img.asp?id=2645&number=1&object_type=0&src=image)

Nationaal programma herbestemming (n.d.), *Beleggers zijn bang*. Geraadpleegd op 14 oktober, 2010, op <http://www.herbestemming.nu/actueel/nieuws/beleggers-zijn-bang>

IVBN (2010, 26 mei), *IVBN presenteert visie op duurzaam kantoorbeleid*. Geraadpleegd op 17 oktober, 2010, op <http://www.ivbn.nl/persbericht/ivbn-presenteert-visie-op-duurzaam-kantorenbeleid>

Taskforce transformatie (2010, 7 juli), *Conclusies bevindingen en aanbevelingen van de Taskforce transformatie*. Geraadpleegd op 14 oktober, 2010, op [http://www.jaarverslagenprovincieutrecht.nl/algemene-onderdelen/zoeken/?zoeken\\_term=taskforce](http://www.jaarverslagenprovincieutrecht.nl/algemene-onderdelen/zoeken/?zoeken_term=taskforce)

Nationaal programma herbestemming (n.d.), *Europese regels remmen herbestemming*. Geraadpleegd op 14 oktober, 2010, op <http://www.herbestemming.nu/actueel/nieuws/europese-regels-remmen-herbestemming>