

OVERHEDEN KUNNEN NOG MEER DOEN

Leegstaande kantoren: wiens probleem is het eigenlijk?

Nadat in de vakbladen al vele artikelen over kantorenleegstand verschenen zijn, is het onderwerp nu ook doorgedrongen tot de landelijke dagbladen. Zeven miljoen vierkante meter leegstaande kantoren, staat er in vette letters. Hoe erg is dat nu eigenlijk? En als het erg is, voor wie dan?

TEKST: [ir. Nienke Ris](#)

De maatschappelijke interesse voor kantorenleegstand is enorm. Daarvan getuigen niet alleen vele artikelen en symposia; er is ook een veelheid aan taskforces opgericht om het probleem te temmen. Het zijn er inmiddels minstens 5: landelijke organisaties die geheel of gedeeltelijk gericht zijn op het aanpakken van de leegstand.

1. De Kantorentop, een initiatief van de Rijks-overheid, waar gemeenten, provincies, beleeggere, ontwikkelaars, gebruikers en financiers bij betrokken zijn. Doel: een aanpak voor leegstaande kantoren bedenken.
2. Nationaal Programma Herbesteding, geïnitieerd door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, richt zich op het stimuleren van herbesteding.
3. H-team, onderdeel van het Nationaal Programma Herbesteding. Doel is het onder de aandacht houden van herbesteding.
4. Nationaal Renovatie Platform, een stichting die renovatie en transformatie van gebouwen bevordert. Wordt gedragen door ondernemingen in de vastgoedbranche.
5. Expertteam Transformatie Kantoren, een samenwerking van Agentschap NL, minBZK en VNG, gericht op het bevorderen van de transformatie van kantoren.

Met uitzondering van het Nationaal Renovatie Platform worden deze organisaties met publiek geld gefinancierd. Maar is de kantorenleegstand eigenlijk wel een publiek probleem?

Waarom investeren onze overheden tijd en geld in het bestrijden van kantorenleegstand? Het is welbeschouwd voornamelijk het probleem van de gebouweigenaren.

Natuurlijk, leegstaande gebouwen doen de omgeving geen goed. Er is minder sociale controle, waardoor in de nabijheid van het gebouw een gevoel van onveiligheid kan ontstaan. Met goed leegstandsbeheer is dit probleem echter best oplosbaar.

Is de reden voor de overheidsbemoediging wellicht de angst dat de pensioenzekerheid in gevaar komt? Veel kantoorgebouwen zijn eigendom van pensioenfondsen. Het rendement op beleggingen neemt af wanneer de portefeuille niet verhuurd wordt, met uiteindelijk een weerslag op de dekkingsgraad. Maar dit is 'business as usual' voor de pensioenfondsen. Slecht renderende investeringen worden verkocht, en andere weer aangekocht.

Al met al lijkt de maatschappij op dit moment wel grotere problemen te hebben dan kantorenleegstand. Moeten we voor de bestrijding ervan wel belastinggeld aanwenden?

Kantoren versus overige leegstand

Leon van Hoof, partner bij p2projectmanagement, is programmamanager Kantorenstrategie van de Stadsregio Rotterdam en al jaren actief als procesmanager voor grote stedelijke ontwikkelingsprojecten.

Hij verwondert zich over de aandacht die naar kantorenleegstand uitgaat. 'Naast kantoren staat ook een groot aantal andere gebouwen leeg: kerken, kloosters, industrieel erfgoed. Dit is vaak vastgoed dat we willen behouden, vanwege de cultuurhistorische waarde, maar het is lastig er een haalbaar plaatje van te maken. Hier is eerder een taak voor de overheid weggelegd dan bij kantoren.

En wat te denken van winkels en bedrijfspanden? Leegstaande winkels hebben meer invloed op de openbare ruimte en de leefbaarheid dan leegstaande kantoren. En ook in die markt is nog geen overheidsingrijpen zichtbaar.

Het initiatief om iets aan de kantorenleegstand te doen moet bij de markt vandaan komen. De overheid moet wel aan haar eigen rol werken: meer faciliteren, minder interveniëren. En op regioschaal moet uiteraard de regierol bij de overheid blijven.'

Reële waardes

Laten we er eens vanuit gaan dat de leegstand geen maatschappelijk probleem is, maar het probleem van de vastgoedeigenaren. Dan zit er maar één ding op: de boekwaarde van leegstaande kantoren, die tot nu toe kunstmatig hoog wordt gehouden, moet omlaag.

Dan ontstaat er ruimte voor lagere huren en voor investeringen in de gebouwen. Dit zal zeker pijn doen bij de vastgoedeigenaren. Maar als kantoorgebouwen een reële waarde hebben, ontstaan wel weer mogelijkheden.

Van Hoof: 'Ten eerste kunnen kantoren dan tegen een lagere huur verhuurd worden. Hierdoor zullen bedrijven weer makkelijker vierkante meters gaan afnemen.

En ten tweede wordt het transformeren van gebouwen aantrekkelijker. Investeren in een gebouw is nu door de hoge boekwaardes eigenlijk altijd verliesgevend. Als die waardes

omlaag gaan, ontstaat er ruimte om gedateerde gebouwen een nieuw leven te geven.'

NEDERLANDSE LEEGSTAND DOOR DE JAREN HEEN

De huidige kantorenleegstand is veroorzaakt door een sterk afnemende vraag bij een toenemend aanbod van kantooroppervlak.

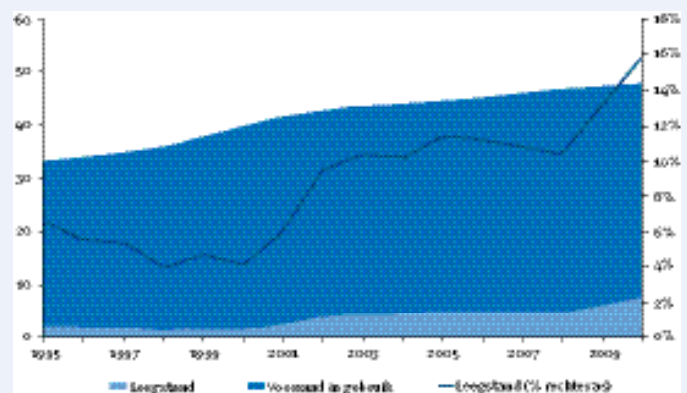
Die afnemende vraag komt vooral door de economische situatie. Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals het Nieuwe Werken, hebben weinig invloed op de benodigde vierkante meters kantoorruimte.

De ruimtevraag per werknemer is door het Economisch Instituut voor de Bouw onderzocht, en blijkt door de jaren heen weinig te veranderen (Landelijke samenvatting Kantorenmonitor, EIB juni 2012).

Matthieu Zuidema van EIB: 'De grootste invloed op het ruimtegebruik heeft de conjunctuur. In een hoogconjunctuur worden mensen aangenomen, zonder dat er direct extra kantoorruimte wordt gehuurd.

Het Nieuwe Werken heeft niet per definitie ruimtebesparing tot gevolg. Er zijn minder werkplekken nodig, maar wel meer vergaderruimten en concentratiewerkplekken. In de praktijk is nog geen daling in het ruimtegebruik waargenomen.'

In een eerdere rapportage van EIB (Kantorenleegstand, probleemanalyse en oplossingsrichtingen, juni 2010) zijn cijfers over de kantorenleegstand in de periode 1995 tot 2010 opgenomen.



Bron: EIB, Bak, juni 2010

In 2000 was de leegstand minimaal. Toen in 2002 de economie begon te haperen, liep de leegstand spectaculair op. Ondanks het economisch herstel vanaf 2005 bleef de leegstand hoog. Nieuw aanbod werd nog afgezet, maar bestaande kantoren minder. De crisis van 2008 deed de leegstand groeien, en deze ontwikkeling zette zich door tot op dit moment. De leegstand is nu gemiddeld 14% (Bron: EIB).



LEEGSTAND IN HET BUITENLAND

De Nederlandse situatie staat niet op zichzelf. Ook in andere westerse landen is de leegstand hoger dan voor het uitbreken van de kredietcrisis. Er lijkt in de meeste landen wel een dalende tendens te zijn, die in Nederland nog niet gesignaleerd is.

In de **Verenigde Staten** ligt de kantorenleegstand rond de 16%. Vóór de recessie was dat 12%. Er zijn tekenen van herstel: De werkgelegenheid is flink gegroeid. Op dit moment huren veel bedrijven echter meer vierkante meters dan ze nodig hebben, dus zal het nog even duren voor de vraag naar kantoorruimte toeneemt.

In **Duitsland** ligt de kantorenleegstand momenteel rond de 9%. Begin 2011 lag deze nog net boven 10%. De daling van de leegstand is daar mede te danken aan het feit dat er veel minder nieuwe kantoren zijn opgeleverd dan gebruikelijk. In Engeland zijn de leegstandscijfers vergelijkbaar met die in Duitsland: Ongeveer 9%, terwijl in 2009 nog 15% gemeten werd.

Ontwikkeland beheer

De leegstand zal niet vanzelf verdwijnen. Daarvoor is het verschil tussen vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, te groot. ‘We moeten leren leven met een periode van leegstand’ zegt Van Hoof. Leegstaande gebouwen nodigen uit tot tijdelijk gebruik. Er zijn al diverse voorbeelden van gebruikers die een gebouw betrekken zonder er veel in te investeren, met de bedoeling om het in de gebruiksfase verder op te knappen. Gebruikers willen hoe langer hoe meer flexibiliteit, zowel op het gebied van huurtermijnen als van prijzen. Men wil groeimogelijkheden hebben, kunnen samenwerken met andere bedrijven in één pand, en als de omzet terugloopt vierkante meters kunnen teruggeven. Een vast aantal vierkante meters voor een vaste termijn past niet meer in deze tijd. Als dit is wat gebruikers willen, raken ontwikkelaars hun zekerheden kwijt. Wanneer zal

het complete gebouw verhuurd zijn? Hoe lang blijven de gebruikers zitten? Welke faciliteiten wensen ze? Van een vaststaand eindbeeld is geen sprake meer.

Op deze manier (her-)ontwikkelen vraagt een andere, intensievere benadering van het gebouw en de toekomstige gebruikers. Als de eerste huurders in een pand trekken, staat het misschien nog voor een groot deel leeg. Er moet al beheerd worden terwijl de ontwikkeling nog niet is afgerond. En tijdens de ontwikkelfase moet het gebouw al functioneren, zowel voor de gebruikers als voor de omgeving.

Gefaseerd ontwikkelen mogelijk maken

Tijd dus voor een andere visie op de gebouwde omgeving, zonder onderscheid tussen permanent en tijdelijk. Dat zal wel wat betekenen voor de Nederlandse wetgeving op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.

In de huidige bouwregelgeving is het lastig om een gebouw geleidelijk te ontwikkelen. Er moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de uiteindelijke situatie, terwijl die gedurende de ontwikkelfase nog niet vast ligt. Een voorbeeld uit de praktijk: voor een te herontwikkelen gebouw wordt een vergunning aangevraagd voor een nieuwe pui. Er is nog niet bekend welke functie er precies in het gebouw komt, maar op voorhand wil men de gevel opfrissen.

De bouwinspecteur kan de aanvraag omgevingsvergunning niet in behandeling nemen zonder dat de plattegronden worden aangeleverd, inclusief de totale oppervlakte per bestemming, de aanduiding van gebruiksfuncties, en de aanduiding van verblijfsgebieden, verblijfsruimten en verkeersruimten. Maar deze zijn in dit stadium nog helemaal niet bekend. Wellicht moeten bestemmingsplanregels ook versoepeld worden, waardoor het mogelijk wordt om een gebouw geleidelijk te transformeren.

De opgave

De maatschappelijke opgave moet in deze hoek gezocht worden. Hoe kan flexibiliteit in gebouwen mogelijk worden gemaakt? Wat moet er daarvoor aan wetgeving gewijzigd worden?

LEEGSTAND IN BUITENLANDSE MEDIA

In geen van de genoemde landen krijgt de kantorenleegstand veel media-aandacht, ook al is er gezien de cijfers wel reden tot enige bezorgdheid.

In Engelse en Amerikaanse media wordt weinig gesproken over kantorenleegstand. Wel zijn op internet eenvoudig rapporten te vinden over kantorenleegstand, gepubliceerd door de grote makelaarskantoren.

Interessant is de situatie in Frankrijk. Van de Franse kantorenleegstand zijn op internet geen cijfers te vinden. Doorzoekt men Franse websites, dan komen er wel gegevens boven van Franstalig Canada en België, maar niet van Frankrijk. Raadpleegt men de Franse kranten Le Monde en Le Figaro, dan verschijnt de geruststellende mededeling dat er sinds 1987 slechts één artikel over kantorenleegstand gepubliceerd werd, en wel in 2000.

Ook in Duitsland zijn weinig alarmerende krantenberichten verschenen. In de Frankfurter Allgemeine stond in juni van dit jaar een artikel over kantorenleegstand, waarin ook de mogelijkheden van transformatie naar woningen ('Umnutzung') besproken werden.

Het lijkt erop dat men in andere landen de leegstand inderdaad niet als een maatschappelijk probleem ziet. Kantorenleegstand is een economisch verschijnsel, dat door marktwerking uiteindelijk weer kleiner zal worden.

Overheden kunnen nog meer doen. Met al hun kennis over regelgeving kunnen gemeentebtenaren gidsen zijn bij het realiseren van transformaties. Als zij niet meer alleen toetsen, maar ook helpen zoeken naar mogelijkheden, dan gaan de leegstaande gebouwen van Nederland een mooie toekomst tegemoet

Nienke Ris is bouwprojectmanager en oprichter van Vastgoedmeesters.