

Help, de kantorenmarkt verzuipt !!

Strijd tegen leegstand is al bijna niet meer te winnen

E Er staan veel kantoren leeg. Heel veel. Soms staan ze helemaal leeg, maar vaak ook voor een deel. Al enkele jaren hopen financiers en beleggers op betere tijden. Die, zo is nu wel zeker, niet zullen komen. Zo'n 4 miljoen vierkante meter zal uiteindelijk van de markt moeten verdwijnen. Dat zal ook gebeuren. Niet in een jaartje, maar heel geleidelijk. Maar daarvoor is wel de inzet van een samenhangend actieprogramma nodig. Intussen vraagt iedereen zich af: hoe heeft het zover kunnen komen?

De kantorenmarkt kraakt in zijn voegen. Beleggers en banken zijn afgehaakt. Huurprijzen dalen. En de leegstand heeft een recordhoogte bereikt. Verklaringen zijn lastig te vinden. Want waarom komen er bijvoorbeeld nu ineens acties op gang en niet al jaren geleden, toen ook al duidelijk was dat de markt het groeiende aanbod nooit meer zou kunnen opnemen? Nu de doktoren zich rond het ziekbed verzamelen, staat de patiënt ineens midden in de belangstelling. Is hij nog wel te redden?

Ja, dat laatste zeker wel. Want, zo merken diezelfde doktoren op, uiteindelijk zal de markt toch met een correctie komen. De trucjes waarmee de eigenaren en beleggers een afwaardering proberen te rekken, verliezen hun werking. Afwaarderen doet pijn. Maar ook gemeenten, projectontwikkelaars en makelaars zullen merken dat de 'wave

of money' die de vastgoedmarkt in de jaren 2005 en 2006 overspoelde een keerzijde heeft.

Op een totaal van bijna 47 miljoen m², die in gebruik is, staat nu bijna 14% leeg, ofwel zo'n 6,5 miljoen m². Hiervan staat een derde langer dan drie jaar leeg. Deze structurele leegstand zal de komende jaren nog verder stijgen, verwacht het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). 'We zijn somber gestemd', meldde het instituut vorig jaar in een 'flitsonderzoek', dat in opdracht van (toen nog) het ministerie van VROM was uitgevoerd.

Zonder ingrijpen 'zal de leegstand in 2020 zijn verdubbeld'. Zelfs als de economie boven verwachting zou groeien, voorzien DTZ Zadelhoff en EIB geen vermindering van de structurele leegstand. Maar ook mét een efficiënt beleid zal zo'n 4 miljoen m² nog jarenlang boven de markt blijven zweven.





V.l.n.r.: VVD-Kamerlid drs. B. de Boer, prof.dr. F. de Zeeuw en ir. S. Klinkhamer

Ontwikkelingsstop

Maar hoe 'erg' is het probleem nu precies? Rechtvaardigt het een krachtig ingrijpen van de centrale overheid? Ja, vindt Cuno van Steenhoven, voorzitter van het dagelijks bestuur van DTZ. In het tv-programma Eén Vandaag noemde hij het onacceptabel, als gemeenten met 25% leegstand toch doodleuk toestemming geven voor nog meer nieuwbouw. Op plekken die aantoonbaar kansarm zijn, zou de gronduitgifte moeten wor-

den verboden, stelt DTZ in het in januari gepubliceerde rapport 'Van veel te veel'. Een zogenaamde 'ontwikkelingsstop' kan ervoor zorg dragen 'dat een gemeente met een bovengemiddelde kantorenleegstand voorlopig geen nieuwe kantoorruimte op een greenfield-locatie mag ontwikkelen, maar zich zal moeten richten op brownfield-locaties'.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) had al eerder laten weten weinig te voelen voor een gene-

rieke bouwstop. Ook Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU-Delft en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling en bestuurder van de projectontwikkelaars Neprom, vindt dat het rijk zich beter kan beperken tot voorwaarden-scheppend beleid.

"De markt zal zijn werk moeten doen. Dat wat niet meer voldoet, zakt in waarde. En de markt levert vanzelf een oplossing, al duurt het lang."

Dat de markt zo traag reageert, is volgens De Zeeuw terug te voeren op de lage rente, de vaak door optimisme gedreven taxaties en de sterke spreiding van het bezit. "Zonder die omstandigheden zou de waardevermindering al eerder in werking zijn getreden en was er meer aanleiding om tot herontwikkeling of tot sloop en nieuwbouw over te gaan."

De huidige leegstand is groter dan ooit. "Maar", zo meent De Zeeuw, "de meeste mensen ervaren dat niet als een groot maatschappelijk probleem. Wie gaat er nu gezellig met zijn gezin op zondagmiddag naar een desolate kantorenwijk? Dus laten we nu niet net doen, alsof we hier van doen hebben met een halve nationale ramp. Ook minister Melanie Schultz van Haegen is daar volstrekt duidelijk over geweest. Ze wil coördineren via de Task Force Kantoren, overigens een goede benadering, maar zij beperkt zich nadruk-

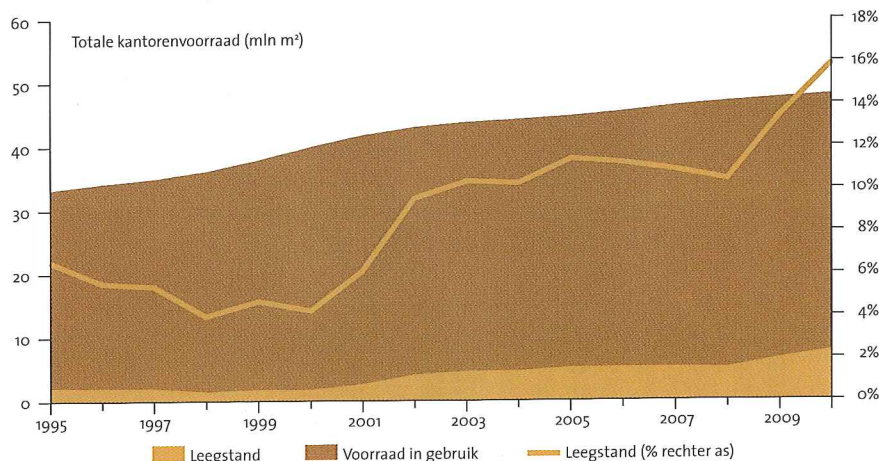
Hoogleraar Friso de Zeeuw: "Niet net doen alsof we hier van doen hebben met een halve nationale ramp"

Top 10 leegstand kantoren, 2010

Gemeente	Hoogste	Gemeente	Laagste
Leidschendam-Voorburg	27%	Heerlen	6%
Rijswijk	24%	Utrecht	8%
Almere	24%	Roermond	8%
Zoetermeer	23%	Etten-Leur	9%
Veenendaal	23%	Lelystad	9%
Nieuwegein	23%	's-Hertogenbosch	9%
Gouda	21%	Groningen	9%
Maarssen	21%	Roosendaal	9%
Helmond	21%	Maastricht	9%
Son en Breugel	21%	Bergen op Zoom	10%
Nederland	14%	Nederland	14%

Bron: DTZ Zadelhoff, 2010

Kantorenvorraad in gebruik en leegstaand



Bron: Bak, EIB

kelijk tot het aanpassen van de wet- en regelgeving, bijvoorbeeld daar waar dat de herbestemming nog belemmert.”

“Provincies en samenwerkende gemeenten moeten overigens best kri-

tisch zijn over nieuwbouw”, meent De Zeeuw, “maar er moet – ook in het kader van de gebiedsontwikkeling – wel ruimte blijven voor een beperkt deel nieuwbouw.”

Tweede Kamerlid De Boer: “Wij willen de markt zeker niet dichttimmeren. Het is aan de markt zelf om te bepalen hoeveel ruimte ze nodig hebben”

Actieplan leegstand kantoren

Het ‘Actieprogramma leegstand kantoren’, dat eind februari wordt gepresenteerd, voorziet overigens niet in een generiek bouwverbod. In de werkgroep, die het actieprogramma heeft opgesteld, zitten onder meer organisaties van beleggers (IVBN en Vastgoedbelang), projectontwikkelaars (Neprom), gemeenten (VNG), provincies (IPO), en bestuurders van gemeenten Amsterdam en Heerlen. De verschillende organisaties hebben het bereikte compromis officieel nog niet goedgekeurd.

Sacha Klinkhamer, werkzaam bij het ministerie van I&M en programma-manager van het actieprogramma, kan daarom nog niet in detail op de resultaten ingaan. Wel staat vast dat beleggers en projectontwikkelaars in tien experimenteelgebieden zullen gaan onderzoeken of en hoe daar samenhangende maatregelen kunnen worden genomen. “Dat kan gaan om het transformeren van kantoren naar woningen, maar ook om herstructurering of sloop. Die geïntegreerde aanpak is essentieel. Alle eigenaren in een gebied zullen met elkaar moeten samenwerken. Het rijk zal daar-

Unieke situatie: ‘varkenscyclus’ eindigt in blijvend overschot

In de vakliteratuur is uitvoerig beschreven hoe ‘varkenscyclus’ doorgaans werkt. In het geval van de kantorenmarkt bestaan de ingrediënten uit een ondoorzichtige markt, een conjunctuurgevoelig product en een lange bouwtijd. De cyclus begint met een periode van economische bloei, resulterend in een snel groeiende vraag. De huren stijgen en dat levert een nieuwe prikkel voor bouwactiviteiten. Kantoorgebouwen worden – althans werden – tot 80% speculatief ontwikkeld. Als de verwachte vraag uitblijft en de economische groei stagneert, missen de ontwikkelaars massaal de boot. De kantoren komen te laat op de markt en blijven grotendeels onbezet. Anders dan in voorgaande cycli, zoals in de jaren negentig en in de periode 2002-2005, lijkt het huidige overaanbod niet meer corrigeerbaar. De beroepsbevolking zal slinken en elk nieuw pand laat elders een lege plek achter. Van een echte cyclus is nu daarom geen sprake, eerder van een onoverbrugbare kloof tussen vraag en aanbod.

De huidige situatie

In de jaren 2008 en 2009 kreeg de kantorenmarkt te maken met eerst de kredietcrisis, gevolgd door de economische crisis. Het gevolg: beleggers haakten af, huurcontracten werden minder waard en de prijzen van kantoorgebouwen begonnen te dalen. Die trend zal, zo verwacht het EIB, doorzetten. Vooral de particuliere beleggers in vastgoed-cv’s krijgen het zwaar te verduren. Ook buitenlandse beleggers, en dan vooral Duitsers, zullen hun verlies moeten nemen. Dergelijke fondsen zijn vaak opgezet met een groot aandeel vreemd kapitaal. Als dat aandeel 70% is, kan een prijsdaling van 10% er flink inhakken. Bij een prijsdaling van 30% ontstaat een negatief vermogen. Ook banken zullen nu hun verlies moeten nemen. Over het totaal aan afschrijvingen verschillen de meningen. DTZ komt uit op € 5 miljard, het bureau Twynstra Gudde schat dat bedrag zelfs op € 10 miljard. De institutionele beleggers bouwen minder op risico en springen er daardoor relatief gunstig uit. Maar ook zij krijgen te maken met lagere huurinkomsten en een lagere marktwaarde.

aan bijdragen door de regelgeving waar nodig aan te passen, bijvoorbeeld om transformaties haalbaar te maken.”

Markt en overheid willen ook gaan samenwerken aan een betere afstemming van vraag en aanbod. Hier speelt onder meer, zoals het EIB-rapport het noemt, een soort ‘prisoners’ dilemma. Een gemeente die een rem zet op de uitgifte van grond, benadeelt zichzelf, als de buurgemeenten een tegenovergestelde koers varen en extra kavels ter beschikking stellen.

“Dat illustreert waarom het ontzettend belangrijk is dat de leegstand integraal wordt aangepakt”, vindt Klinkhamer. “Anders gaat iedereen in zijn eigen gebied maatregelen nemen, waarvan dan de andere partij de dupe wordt. Het is overigens niet zo dat er overall enorme overschotten bestaan. Dat is beslist niet zo. Maar er wordt wel gewerkt aan een instrument waarmee overheden kunnen voorkomen dat er voorraad wordt toegevoegd op plekken waar we dat niet willen hebben.”

Eén van de suggesties, waar vooral de Amsterdamse wethouder Maarten van Poelgeest zich sterk voor maakt, is de mogelijkheid om kantoorpanden die langer dan vijf jaar leeg staan te ont-eigenen op basis van de sloopwaarde. De onteigeningswet zou daarvoor een kleine aanpassing moeten ondergaan. Deze maatregel dient vooral om, in de woorden van De Zeeuw: “de eigenaar aan te moedigen om actief te worden en iets met zijn bezit te doen. Dat werkt als een stok achter de deur, zonder dat daar onnodig belastinggeld aan besteed hoeft te worden. Die kant zouden we op moeten”.

Ook de transformatie naar woningen en andere functies zou een stimulans kunnen gebruiken. “Ik ben er voor als kantooreigenaren in een bepaald gebied zelf tot actie overgaan. Snelle bewegers moet je aanmoedigen. Dat kun je bereiken met zowel een zweepje als met een worst, maar dan moet die worst wel bescheiden zijn.”

Link naar woningmarkt

Ook de Tweede Kamer wil actie. Zo riep



het VVD-Kamerlid Betty de Boer minister Donner in december op om meer vaart te zetten achter de transformatie van leegstaande kantoren in woningen. Zij rekende uit dat een leegstand van 4 miljoen m² het equivalent vormt van ongeveer 100.000 woningen.

tegen de borst, net als de heffing die de VNG zou willen opleggen aan bedrijven die ondanks een aanbod van bestaande kantoorruimte toch voor nieuwbouw kiezen. Deze ‘toelage’ wordt dan gestort in een fonds voor binnenstedelijke herstructurering.

Betty de Boer: “Ik ben van mening dat de overheid het best concrete instrumenten kan aanbieden. De anti-kraakwet is er daar één van”

“Dat aantal noemde ik alleen om de orde van grootte aan te geven. Een jaar geleden, toen de Kantorentop werd gehouden, was er nog geen anti-kraakwet. Die is er nu wel. En die geeft gemeenten de mogelijkheid om een leegstandsverordening in het leven te roepen. Als een pand na een half jaar nog steeds leeg staat, wordt het een instrument dat ingezet kan worden.”

Niet alle fracties zitten op eenzelfde lijn. Zo stelt Linda Voortman (GL) een leegstandsverbod voor. Gemeenten zouden dan gedwongen worden leegstand aan te pakken als meer dan 10% van de bedrijfspanden leeg staat. Dat laatste stuit de regeringspartijen echter weer

De Boer: “Wij willen de markt zeker niet dichttimmeren. Het is aan de markt zelf om te bepalen hoeveel ruimte ze nodig hebben. Als overheid en rijk kunnen we wel de geschikte instrumenten aanreiken voor het veranderen van functies. Daar is in de kamer ook voldoende steun voor. Ik denk dat iedereen het vervelend vindt dat er zeven miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg staat. Iedereen is dus voor, maar de manier waarop verschilt nogal. Ik ben van mening dat de overheid het best concrete instrumenten kan aanbieden. De anti-kraakwet is er daar één van.”

Tekst: Robert van Til