

Vergaderjaar 2009–2010

32 123 XI

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) en van de begrotingsstaat van het Waddenfonds voor het jaar 2010

Nr. 79

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 juli 2010

Hierbij informeer ik u over de problematiek op de kantorenmarkt, de aanpak van de leegstand en de rol van het rijk hierbij, zoals besproken in het Algemeen Overleg Ruimte op 8 april 2010 (Kamerstuk 29 435, nr. 261).

Resultaten onderzoek EIB

De leegstand van kantoren is aanzienlijk toegenomen. Eind 2009 bedroeg de kantorenvorraad 47,4 miljoen m². Daarvan stond 6,3 miljoen m² leeg (13,3 procent van de totale kantorenvorraad). Terwijl in een gezonde kantorenmarkt veelal wordt uitgegaan van vier à vijf procent¹ frictieleegstand. Bovendien neemt de duur van de leegstand toe.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft de oorzaken, kenmerken en mogelijke toekomstige ontwikkeling van de leegstand in de kantorenmarkt onderzocht. Dit rapport is als bijlage bij deze brief gevoegd².

Uit het rapport blijkt dat de leegstand in de afgelopen tien jaar van een vrij laag niveau naar een hoger niveau is gegaan. Oorzaak is een hausse van nieuw aanbod rond de eeuwwisseling, gecombineerd met een achterblijvende vraag naar kantoorruimte. De huidige economische crisis stuwt het leegstandsniveau momenteel verder omhoog. Het EIB verwacht dat de leegstand toe zal nemen tot 16 procent van de voorraad aan het einde van dit jaar.

Het EIB concludeert dat de kantorenmarkt weinig flexibiliteit kent. Leegstaande kantoren blijven voor een hoge waarde in de boeken staan en er is terughoudendheid in het verlagen van huurprijzen.

¹ «Kantorenleegstand: probleemanalyse en oplossingsrichtingen». Economisch Instituut voor de Bouw, 2010.

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Voor marktpartijen, gebruikers en overheden is nieuwbouw van kantoren nog steeds interessant. Slechts tien procent van de leegstand betreft nieuwbouw, negentig procent van de leegstand heeft betrekking op bestaande, eerder gebruikte kantoorgebouwen. Maar vanwege de ontwikkeling naar een vervangingsmarkt lokt nieuwbouw in toenemende mate leegstand uit van bestaande kantoorruimte, vooral in de randgemeenten van grote steden.

Het EIB verwacht dat er zonder interventies een structureel hoge leegstand zal blijven bestaan, omdat er in tegenstelling tot de afgelopen decennia geen grote groei van de werkgelegenheid in kantoren meer is te verwachten. Ook is sprake van afnemende groei van het ruimtegebruik per werknemer.

Uitkomsten overleg met betrokken partijen

Op dinsdag 25 mei jl. heb ik betrokken markt- en overheidspartijen uitgenodigd voor een eerste bijeenkomst over de leegstand. Hierin gaven partijen aan gezamenlijk de structurele leegstand te gaan aanpakken en dat ieder daarbij zijn eigen rol en verantwoordelijkheid neemt. In de slotverklaring, die u bij deze brief als bijlage ontvangt, staat aangegeven welke bijdragen van de partijen verwacht worden¹. Partijen gaan de komende tijd op basis van deze verklaring aan de slag met als doelstelling oplevering van een plan van aanpak in september a.s. Hierover zal ik u te zijner tijd berichten.

Voorstel aanpassing Besluit omgevingsrecht

Het voornemen is de zogenoemde planologische kruimellijst (een lijst met gevallen van beperkte planologische betekenis) te verruimen. Daarmee zullen ook gebruikswijzigingen van leegstaande kantoren worden toegestaan².

Het voorstel tot aanpassing van de kruimellijst is vevat in een wijziging van het Besluit omgevingsrecht, dat zo spoedig mogelijk ter advies zal worden aangeboden aan de Raad van State. Daarbij zal ook de tijdelijkheid van planologische afwijkingen voor een langere termijn mogelijk worden gemaakt (van vijf naar tien jaar).

Uw Kamer vraagt om pilots². In het kader van de verstedelijkingsafspraken 2010–2020 is een programma gestart waarin aan de hand van concrete gevallen wordt verkend hoe woningbouw- en verstedelijkingsprojecten gerealiseerd kunnen worden met minder, dan wel zonder rijkssubsidies. In het bestuurlijk overleg MIRT, waarvan de verstedelijkingsafspraken deel uit maken, is afgesproken om circa tien projecten op deze manier te onderzoeken. Dat programma loopt inmiddels³. Hierin wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de transformatie van kantoren naar woningen. Voor deze pilots wordt aangesloten bij de bestaande initiatieven van de gemeente Amsterdam en de provincie Utrecht. Ook in Den Haag en Rotterdam bestaat belangstelling hiervoor. Er wordt gestreefd naar een rapportage ten behoeve van het bestuurlijk overleg MIRT in het najaar.

Reactie op de aanbevelingen van de Taskforce Kantorentransformatie Utrecht

Ik waardeer het initiatief van de provincie Utrecht om in een breed samengestelde Taskforce de problematiek van leegstand en transformatie te verkennen. De vele aanbevelingen zijn gericht aan publieke en private partijen. Het rapport van de provinciale Taskforce bevat veel uiteenlo-

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

² TK 32 123-XI, nr. 38.

³ Afspraken bestuurlijk overleg MIRT najaar 2009, TK 32 123 A, nr. 19.

pende en concrete aanbevelingen, ook aan het Rijk. De voorstellen van de provinciale Taskforce zullen in het kader van het plan van aanpak dat markt- en overheidspartijen deze zomer opstellen nader bekeken worden.

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. C. Huizinga-Heringa