

Vergaderjaar 2011–2012

33 000 XII

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (XII) voor het jaar 2012

Nr. 135

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 25 juni 2012

U heeft mij verzocht¹ in te gaan op het verzoek van het lid Voortman (Groenlinks) om te reageren op het onderzoek van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), zoals gepresenteerd op de Provada 2012. Tevens heeft het lid Lucassen (PVV) daarbij het verzoek gedaan in mijn reactie het probleem van leegstaande gebouwen die gekraakt worden mee te nemen. Ik bericht u als volgt.

Ik heb met veel belangstelling kennis genomen van de uitkomsten van het onderzoek van NVM Business. De branchevereniging heeft de situatie ten aanzien van 160 lege kantoorgebouwen gezien in de gemeenten Amsterdam, Haarlemmermeer, Rijswijk, Zoetermeer, Rotterdam, Capelle a/d IJssel, Maarssen, Nieuwegein, Almere, Amersfoort, Zwolle en Arnhem, die via een makelaar worden aangeboden. Het gaat hierbij om kantoorgebouwen waarvan de helft of meer structureel leegstaat. Naar aanleiding van dit onderzoek stelt de NVM dat de makelaars aangeven dat 18% van deze kantoren in aanmerking komt voor renovatie, 15% komt in aanmerking voor herbestemming en 15% komt in aanmerking voor sloop. Voor meer dan 50% van de kantoorgebouwen wordt «niets doen» als enige optie genoemd door de makelaars die hebben meegewerkt aan het onderzoek. Daarbij moet worden opgemerkt dat dit advies door de NVM genuanceerd wordt: bij deze categorie leegstand wordt immers nog altijd aangeraden om de huurprijzen te verlagen.

De conclusie van de NVM dat in totaal 30% van de leegstaande kantoorgebouwen door middel van herbestemming en sloop uit de markt genomen zou moeten worden, komt overigens goed overeen met de resultaten uit diverse onderzoeken van andere (markt)partijen. De NVM geeft aan dat de uitkomsten van het eigen onderzoek bovendien met enige voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd. Er kan immers altijd een verschil in perceptie bestaan over wat als kansrijk of kansarm kantoorgebouw kan

¹ Brief 7 juni 2012.

worden beschouwd. De makelaars die meewerkten aan het onderzoek van de NVM zijn dan ook niet in alle gevallen tot dezelfde conclusie gekomen bij het classificeren van een bepaald kantoorgebouw. Verder geven de makelaars aan dat «niets doen» in een aantal gevallen als achtergrond heeft dat de eigenaar geen financiële middelen heeft voor sloop of transformatie.

Mijn ambtsvoorganger heeft in oktober 2011 per brief¹ aan uw Kamer gerapporteerd dat op basis van het onderzoek «*Transformatie kantoren gaat niet vanzelf*» naar schatting 20% van de huidige leegstaande kantoorgebouwen geschikt te maken is als (definitieve) woning. Indien tijdelijke herbestemming en pensionachtige woonruimtes bij de afweging wordt betrokken, kan dit percentage iets hoger liggen. De conclusie was toen al dat een deel van de panden door bijvoorbeeld een ongunstige ligging, ook door middel van transformatie niet meer kunnen worden ingevuld. Voor deze kansarme gebouwen zal sloop de enige remedie zijn. Dit laat onverlet dat transformatie bij een deel van de kantoren een belangrijke rol kan blijven spelen bij het terugdringen van de leegstand. Ter stimulering heeft mijn ambtsvoorganger daarom het Expertteam Kantoortransformatie ingesteld. Het Expertteam kan gemeenten, eigenaren en overige betrokkenen in praktische zin bijstaan bij het concreet in gang zetten van transformatie om zo te laten zien dat (tijdelijke) transformatie een reëel en in sommige gevallen zeer rendabel alternatief voor leegstand is.

Het Rijk zet tevens stappen om enkele knelpunten en belemmeringen van herbestemming en transformatie weg te nemen. Zo is het Bouwbesluit aangepast waardoor voor verbouw (transformatie) een niveau is opgenomen dat onder de nieuwbouweisen ligt. In het wetsvoorstel permanent maken Crisis- en Herstelwet wordt de mogelijkheid geboden om de termijn van tijdelijke herbestemming te verruimen van 5 naar 10 jaar. De procedure voor de aanvraag van tijdelijke bestemmingen zal bovendien worden verkort van 26 naar 8 weken. Er ligt ook het voornemen de Leegstandswet aan te passen, zodat de termijn van tijdelijke verhuur verhoogd wordt van 5 naar 10 jaar voor woningen in een kantoorgebouw. Eén en ander maakt tijdelijke herbestemming en transformatie eerder rendabel, gezien de investeringskosten die gepaard gaan met transformatie meestal niet binnen vijf jaar kunnen worden terugverdiend.

Natuurlijk heeft de Rijksoverheid ook een voorbeeldfunctie te vervullen bij de aanpak van leegstand van kantoren. De Rijksgebouwendienst probeert daarom steeds te bezien of transformatie tot de mogelijkheden behoort waar het gaat om leegkomend en af te stoten rijksvastgoed. Dit heeft al geresulteerd in enkele successen. Zo wordt de gevangenis Noordsingel Rotterdam door de nieuwe eigenaar omgezet in woningen en maatschappelijk vastgoed, en zal in het oude CBS-gebouw in Heerlen door de nieuwe eigenaar onder andere stadslandbouw gerealiseerd worden.

In haar advies geeft ook het Bouwteam aan dat het structurele overaanbod van kantoorgebouwen snel moet worden teruggebracht. Net als diverse andere (markt)partijen pleit het Bouwteam daarom voor een regionaal sloop- en herstructureringsfonds. Samen met alle betrokken partijen zal het Rijk daarom onderzoeken hoe een dergelijk «kantoren-fonds» eventueel verder vormgegeven kan worden. Deze afspraak is ook opgenomen in het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren dat naar verwachting op 27 juni 2012 zal worden ondertekend door overheid en marktpartijen.

¹ Kamerstukken II 2011/12, 33 000 XII, nr. 3.

Hoewel er diverse goede initiatieven genomen worden om het structurele overaanbod van kantoren op de markt terug te dringen, is het van belang ook de aanwas van nieuwe kantoren te matigen. Daarbij moet rekening gehouden worden met het feit dat de vraag naar nieuwe kantoren op goede locaties met het juiste concept zal blijven bestaan. Dit vergt een goede afstemming met betrekking tot ruimtelijke sturing. Het hiervoor genoemde convenant voorziet hierin. Daarnaast doet de markt er goed aan zelf ook terughoudendheid te betrachten bij de bouw van nieuwe kantoren.

Met betrekking tot het verzoek van het lid Lucassen (PVV) merk ik op dat er geen indicatie is van een groeiend probleem van leegstaande gebouwen die worden gekraakt. In die gevallen waarin aangifte wordt gedaan van huisvredebreuk of kraken treedt het Openbaar Ministerie actief op. Ontruiming wordt conform de beleidsbrief van het College van procureurs-generaal aangekondigd, tenzij optreden niet kan worden uitgesteld. Tot op heden staat de rechter de strafrechtelijke ontruiming in vrijwel alle gevallen toe.

Resumerend meen ik dat het onderzoek van de NVM nogmaals onderstreept hoe groot het probleem van leegstand in de kantorenmarkt is. Het onderzoek is mijns inziens ook een teken dat steeds meer partijen het probleem onder ogen zien. Dat is een goede ontwikkeling, gezien het feit dat erkenning van het probleem altijd de eerste stap naar herstel is. Met het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren toont de markt tevens de gezamenlijke wil om het probleem daadkrachtig aan te pakken. Het Rijk is bereid de markt daar waar mogelijk in te ondersteunen door onder meer het beschikbaar stellen van kennis en expertise, onderzoek, en het waar mogelijk wegnemen van knelpunten in de praktijk met betrekking tot transformatie, herontwikkeling en sloop.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies