

‘Meer gezond verstand nodig in de vastgoedwereld’



| Tekst: Michèle Elbers en Tara Pijs |



De voorbije jaren is er een aanzet gedaan tot het bestrijden van leegstand. Wat was het effect van deze inspanningen en wat heeft de eerste generatie maatregelen ons geleerd dat we kunnen gebruiken voor het komende decennium dat in het teken lijkt te staan van economische voorspoed? Wij zetten de hoofdrolspelers bij elkaar aan tafel en vroegen hen: ‘What’s next?’ Duidelijk werd dat we pas aan het begin staan van de noodzakelijke verduurzamings- en cultuuromslag waarin we beter met vastgoed moeten omgaan. Publieke en private partijen zijn nog zoekende naar hun rol in deze omslag. Tijdens het rondetafelgesprek zijn alle betrokkenen het er mee eens: er is een gebrek aan visie, regie én aan gezond verstand.

De aanpak van leegstand lijkt op een keerpunt te zijn gekomen. Er is een flinke slag gemaakt met herbestemming en transformatie, er zijn plannen geschrapt en er wordt zelfs gesloopt. In dit magazine komen diverse voorbeelden van deze nieuwe praktijk aan bod. Wij vroegen aan zes experts of met deze manier van werken de juiste weg is ingeslagen.

“De hoofdpijndossiers zijn buiten schot gebleven”

Instrumenten en maatregelen voor de overheid

Volgens Matthieu Zuidema, van het EIB, is er de afgelopen jaren te veel en te snel voor de makkelijke weg gekozen: nieuwbouwplannen zijn geschrapt, en

vooral veel makkelijk te transformeren gebouwen zijn onder handen genomen. Zuidema vindt dat de aandacht nu meer gericht moet worden op de echte zorgenkindjes. Hij vindt dat de overheid daar bonus- en malusregelingen voor mag gebruiken.

Zuidema: “Het échte leegstandsprobleem, dus de hoofdpijndossiers en de leegstaande panden zonder perspectief, is buiten schot gebleven. Je kunt je nu beter bezighouden houden met het grote, maatschappelijke probleem. Als overheid heb je daar instrumenten voor nodig. In Amerika worden eigenaren onder curatele gezet zodra een gebouw leeg staat. Er worden boetes uitgedeeld en als er na een jaar nog geen vooruitgang is, wordt die boete verhoogd. Een

bonusidee kan ook werken.” De Baaij: “Als je naar de woningmarkt kijkt, dan werkt een negatieve prikkel zoals de verhuurdersheffing juist contraproductief voor beleggers.” De Bruijn: “Ik geloof niet in een bonus- of malusidee. Ik vind het vreemd dat een andere partij de bevoegdheid heeft om iemand voor leegstand een penalty te geven. Geen enkele investeerder wil leegstand. Iedereen in de keten heeft er zijn geld aan verdiend, dus het is niet alleen finger-pointing naar de gemeente. Toch zijn zij verantwoordelijk voor het toelaten van stedenbouwkundige ontwikkelingen. Als daardoor in andere gebouwen leegstand ontstaat, kun je daar nu niet iemand voor straffen.” Vink: “Leegstand ontstaat niet omdat overheid ruimte beschikbaar stelt, maar omdat de markt die ruimte graag

wil hebben.” Van der Wal: “De overheid moet eerst een visie hebben voordat er überhaupt over maatregelen nagedacht kan worden. Die visie is er nu niet. Zowel bij gemeente, regio als provincie niet. Ik maak me daar zorgen om.” Vink: “Een visie is niet voldoende. Als niet alle partijen meewerken, dan kun je niets.” Van der Wal: “Ik vind het een gemiste kans dat de herverkavelingswet er niet komt. Dat zou een instrument zijn waarmee je niet-willende mensen kunt dwingen om wel mee te doen. Maar je hebt inderdaad naast een visie ook strategieën en instrumenten nodig.” Zuidema: “De praktijk in het buitenland leert dat vooral combinaties van maatregelen werken.” Van der Wal: “Als je een eigenaar extra kosten geeft, gaat die dat echt niet zelf betalen. Die kosten worden gewoon doorgerekend in de servicekosten. Zo’n maatregel is geen doorslaggevende prikkel. Het is alleen mooi voor de wethouder, die er goede sier mee kan maken.”

Een gebrek aan visie en regie

Joost de Baaij, van Syntrus Achmea Real Estate & Finance, kijkt graag naar waar gebruikers in de toekomst behoefte aan hebben. Volg de gebruiker, en je zal zien dat veel vastgoed niet in een behoefte voorziet, vertelt hij. De Baaij: “Wij kiezen voor plekken waar veel te beleven is. Niet voor plekken waar alleen winkelvastgoed is. Volgens ons zijn er vijftien steden die, voor de lange termijn, een aantrekkelijke binnenstad voor winkelvastgoed hebben. In Brabant zien we, buiten de vier grote steden, weinig toekomstperspectief in termen van huur- en waardegroei. Veel winkelruimte wordt daar, naar onze mening, over vijf à tien jaar niet meer gebruikt. Er zal op een gegeven moment een dip komen in huur- en dus waardeontwikkeling, net zoals we in de kantorenmarkt zagen. In Eindhoven zijn er op het gebied van winkelvastgoed nog prima kansen, maar ook het nieuwe winkelgebied rondom de Admirant in Eindhoven

staat half leeg. Ik had liever een versterking van het winkelaanbod richting het Catharinaplein gezien. Als versterking van het einde van de Rechtestraat en de Heuvelgalerie. Er zijn veel te optimistische initiatieven waar ik het allemaal niet zie gebeuren, zoals het Stadskantoor in Tilburg.” Van der Wal valt hem bij: “Winkeliers komen regelmatig met prachtige plannen over wat er allemaal moet gebeuren. De gemeente vindt dat heerlijk en wil gewoon mee in de vaart der volkeren. Maar nu heeft de markt al die leegstaande panden die weer opgevuld moeten worden. Zowel gemeente als markt werken niet met gezond verstand.” Vink: “Er mist visie en regie. Je ziet dat elke gemeente zijn eigen belang nastreeft, terwijl het juist een overheidstaak is om regie te voeren en te zorgen dat we geen overaanbod krijgen. Dat wil niet zeggen dat je de provincie daarvoor nodig hebt. Je hebt een bovengemeentelijke instantie nodig en dat zou de provincie kunnen zijn. De provincie is meestal te zwak. Die slaat nog geen deuk in een pakje boter. Vertrouwen op de provincie lost het probleem niet op.” Van der Wal: “Naar mijn mening is het nu alleen maar koehandel. Je hebt twee dingen nodig bij regionale samenwerking: een positieve kant en iemand die met een stok de wacht houdt. Het maatschappelijke en financiële rendement wordt dan hoger.” Zuidema wijst erop dat de provincie zich niet alleen moet richten op hoe de koek

“Het Rijk moet de provincie op de vingers tikken”

tussen gemeenten wordt verdeeld: “Het gaat niet om regionale afstemming, maar om bilateraal overleg. Het probleem is: kun je als gemeente nog wel je ruimtelijke ordening doen en weeg je daarin alle belangen af, in plaats van alleen je eigen belang?”

Leegstand: een verantwoordelijkheid van het Rijk?

Als de provincie deze handschoen nog

onvoldoende oppakt, is er wellicht een taak voor het Rijk. Bart Vink, D66-raadslid in Amsterdam, vindt echter dat het Rijk zich op afstand moet houden. Vink: “Wat mij betreft is leegstand geen Rijksprobleem, maar een probleem, kans of uitdaging voor de gemeente en de provincie.” De Bruijn: “Naar mijn idee is het wel de verantwoordelijkheid van de overheid. Als het gaat om detailhandel-ontwikkeling in een gebied, moet de provincie verantwoordelijkheid nemen. Als de provincie dat niet doet, dan is het de verantwoordelijkheid van het Rijk om de provincie op de vingers te tikken.” Pen: “Ergens houdt het op als men geen verandering ziet. Het Rijk zou de provincie moeten aanspreken op haar verantwoordelijkheid, maar wat houdt dat dan in? Gaat de minister dan bij de gedeputeerde langs?” Vink: “Er wordt vaak van bovenaf gezegd: ‘jij mag niets meer bouwen, want er is een overschot’. Ik hou niet van die top-down aanpak. Ik heb liever maatwerk.” Van der Wal: “Elke gemeente wil maatwerk.” Vink kan dit beamen: “Soms komt er in hetzelfde gebied groei én krimp voor. Het is noodzakelijk om de focus op hele gebieden te leggen, maar ook op gebouwen die

mogelijk nog wel een toekomst hebben. De gebouwen mét toekomst moeten goed onderhoud en beheer krijgen, want anders is een nieuwe functie überhaupt niet aan de orde.” Zuidema: “De leegstandsituatie is inderdaad per gebied verschillend. Je blijft het probleem van overaanbod houden. De markt komt nu eenmaal niet snel in evenwicht. Het is hartstikke verleidelijk om voor een lage prijs een B- of C-locatie te huren. Dat maakt een ontwikkeling op een A-locatie lastig.” Van der Wal: “Vlakbij station Hoofddorp, op Beukenhorst-West, kun je

het Dagelijks Bestuur van DTZ-Zadelhoff, op verhuurbaarheid. De Bruijn: “We kijken of vastgoed over vijf tot tien jaar op dezelfde manier verhuurd kan worden als nu, met de aanname dat het gebouw dan leeg zou komen. Als ik de overheid was zou ik het zelfde doen; kijken waar er leegstand kan ontstaan. Je kunt dan beleidsmatig gaan kijken wat je kunt doen om een probleem te voorkomen zonder dat het iemand geld kost. Dan heb je als belegger ook mogelijkheden om naar zo’n financiële situatie toe te werken.” De Baaij: “Dat klopt. Aan een

“Aan een dood paard hoef je niet te trekken, maar met een aangeschoten paard kun je nog iets”

voor veertig of vijftig euro per vierkante meter een pand huren, maar toch is er veel leegstand. Tien minuten verder rijden met de trein en je hebt geen leegstand, terwijl het er tig keer zo duur is. Waar het in vastgoed misgaat, is gebrek aan gezond verstand.”

Onzekerheid in de toekomst
Mensen met gezond verstand richten zich volgens Jeroen de Bruijn, voorzitter van

dood paard hoef je niet te trekken, maar met een aangeschoten paard kun je nog wat doen.” De Bruijn vervolgt: “Wat zijn de indicatoren waardoor een gebouw verhuurd blijft? Als we een stad opnieuw zouden vormgeven, welke gebouwen zouden dan het meest geschikt zijn voor welke functies? We kunnen nieuwe kansen krijgen door de successen te analyseren. Als je een gebouw een nieuwe functie geeft,

dan moeten we vanuit de bezettingsgraad denken. Niet vanuit een leegstand-oplossing, want dan maak je misschien wel de verkeerde keuze. Als je een visie kunt ontwikkelen met als startpunt het wegnemen van leegstand, zou je ook een visie kunnen ontwikkelen met het voorkómen van leegstand en het behouden van bezettingsgraad.” Zuidema plaatst een kanttekening bij het langetermijnperspectief: “Het lijkt me toch lastig om iets over een termijn van vijf tot tien jaar te zeggen. Volgens jullie neemt de kantorenvraag af, maar daar heb ik ook een andere kijk op. Ik denk dat er genoeg scenario’s te bedenken zijn waardoor we kunnen zeggen dat er wel degelijk een groei in de kantoorvraag zit. De werkgelegenheid groeit. Van die honderdduizenden banen ontstaan er heus wel een paar in de kantorensector.” Pen: “Sommige partijen voorspellen inderdaad dat de vraag weer toeneemt, dus die gaan weer iets nieuws ontwikkelen omdat de toekomst onzeker is. Hoe ga je om met die onzekerheid? Over een jaar kan het weer anders zijn. Als je nu leegstand hebt en over tien jaar zal de vraag weer toemen; hoe overbrug je die tien jaar zonder dat het gebouw vervalt?” Van der Wal:

“Ik ken vastgoedeigenaren die hun pand nu tot casco slopen, omdat ze dan minder kosten en geen onderhoud hebben. Dan blijft er een betonnen geraamte achter.” Pen: “Misschien moeten we nu aan dat beeld van karkassen gaan wennen.”

Maatschappelijke taak
Met gedeeltelijk slopen is een periode te overbruggen. Maar Hilco van der Wal, procesmanager bij APPM, vraagt zich af wat daar de gevolgen van zouden kunnen zijn als het perspectief op verbetering achterblijft. Van der Wal: “Als je geen alternatief programma kunt verzinnen wordt het ingewikkeld.” Pen: “Oost-Groningen: in een gebied van twee kilometer lang staat alles te koop of leeg. Op een gegeven moment verdwijnt daar alles. Je zal daar maar in de bijstand zitten, of oud en hulpbehoevend zijn.’ Vink: “En de mensen die er nu nog wonen, kunnen hun huis niet verkopen en zijn dus gedwongen te blijven wonen in gebieden waar bevolking en voorzieningen verdwijnen. Of je in dat gebied gelooft of niet, daar ligt zeker een maatschappelijke taak.”

Dit rondetafelgesprek vond plaats op 19 oktober 2015 in Castellum Hoge Woerd in Utrecht. Gespreksleider was **Elisabeth van den Hoogen**.

Deelnemers aan het gesprek:

- **Joost de Baaij**, senior research analyst bij Syntrus Achmea Real Estate and Finance.
- **Jeroen de Bruijn**, voorzitter dagelijks bestuur van DTZ Zadelhoff.
- **Cees-Jan Pen**, lector Vastgoed bij Fontys Hogeschool Management Economie en Recht
- **Bart Vink**, raadslid voor D66 in de gemeente Amsterdam en werkzaam bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- **Hilco van der Wal**, procesmanager bij APPM Management Consultants en lid van het H-Team.
- **Matthieu Zuidema**, programmaleider bij het Economisch Instituut voor de Bouw.



Michèle Elbers is verslaggever en student aan Fontys Hogeschool Journalistiek. **Tara Pijs** is marketing- en communicatiemedewerker bij Fontys Hogeschool Management Economie en Recht, zij is verbonden aan het programmateam Vastgoed van de toekomst.