

AO leegstand, 22 maart 2011.

Inbreng SP

Leegstand van commercieel vastgoed, zoals kantoren, maar ook van bedrijfsruimten en winkels is een groot, structureel en groeiend probleem. 14% van de 50 miljoen m² kantoorruimte staat leeg, dat is 7 miljoen m². Maar volgens de NVM staat inmiddels ook 13,5 miljoen m² bedrijfsruimte te huur of te koop. Zelfs al is een gedeelte daarvan op dit moment nog verhuurd, dan nog geeft dit aan dat de problemen veel breder zijn dan de kantorenmarkt alleen.

Toch concentreren de brieven van het kabinet zich op de leegstand van kantoren. De SP-fractie zou graag van de minister de bevestiging krijgen dat haar voorgenomen acties zich niet alleen gaan richten op kantoren, maar ook op bedrijfsruimten en winkels. Zo nodig zal ik op dat punt ook met een motie komen.

Op 21 februari deed ik onder het motto Bouw voor mensen, niet voor speculanten een aantal voorstellen om de leegstand in de drie genoemde sectoren terug te dringen. Tot mijn genoegen komen een aantal van die voorstellen ook terug in de analyse en beleidsvoornemens van de minister in haar brief van 7 maart, zij het af en toe in wat vrijblijvender vorm.

Ik overhandig de minister onze voorstellen als bijdrage aan de uitwerking waar ze mee aan de slag gaat en vraag de minister om bij de eerstkomende voortgangsrapportage waar nodig gemotiveerd te reageren op onze voorstellen. “Waar nodig”, omdat ze de voorstellen natuurlijk ook zonder meer kan overnemen.

Daarmee kom ik op de voorstellen. Die vallen uiteen in zes categorieën:

- financiële prikkels om leegstand te ontmoedigen en hergebruik te bevorderen
- regionale samenwerking in plaats van concurrentie
- meer ruimte in het Bouwbesluit voor een efficiënte verbouwing van bestaande gebouwen
- flexibeler bestemmingen, waardoor je gemakkelijker de functie van een gebouw kan veranderen.
- niet-vrijblijvende samenwerking tussen bedrijven per locatie, waardoor de synergie wordt bevorderd, verpaupering wordt tegengegaan en freerider gedrag wordt voorkomen
- actief gebruik van de leegstandsverordening en opschoning van de vergunde planvoorraden door de gemeenten

Het geschikter maken van het Bouwbesluit voor renovatie in combinatie met functiewijziging is naar mijn mening een onderbelicht punt. Gemeenten hebben weliswaar de mogelijkheid om in bijzondere gevallen ontheffing te verlenen van voorschriften, maar dat is wat mij betreft te onduidelijk. De bottomline moet zijn dat door een verbouwing de mate waarin voldaan wordt aan de nieuwbouweisen nooit verslechtert, waar mogelijk verbetert tot nieuwbouwniveau of als dat technisch of economisch niet haalbaar is tot een niveau hoger dan het bestaande.

Ik kom daarmee op mijn laatste punt. Dat is de nadruk die de minister legt op transformatie van kantoren tot woningen. Wat de SP-fractie betreft is dat veel te eenzijdig. Volgens mijn schatting is hooguit 10% van de leegstaande kantoren geschikt (qua ligging en qua gebouweigenschappen) om hergebruikt te worden als permanente woonruimte. Misschien dat met een aangepast Bouwbesluit 20% haalbaar is maar dan houdt het echt op.

Heel veel kantoren zijn echter her te ontwikkelen tot onderwijsaccommodatie, maatschappelijk vastgoed, archiefruimte en dat soort functies, die veel dichterbij de oorspronkelijke liggen. Onderschrijft de minister deze analyse en zo ja, wat betekent dit voor haar vervolgacties?