

Hoe vullen we 80 jaarbeurzen?

Op dit moment staat ongeveer acht miljoen vierkante meter kantoren leeg. Dat is gelijk aan 1.100 voetbalvelden of 80 keer de Utrechtse Jaarbeurs. De precieze leegstand van bedrijfsruimten en winkelruimten is niet bekend, maar loopt ongetwijfeld ook in de miljoenen vierkante meters.

Op het eerste gezicht is het onbegrijpelijk dat het voor de eigenaren interessant kan zijn om een gebouw niet nuttig te gebruiken, maar leeg te laten staan. Een leeg gebouw levert immers geen huur op. Dat dit toch zo is heeft te maken met economische en fiscale prikkels die een perverse uitwerking hebben. De SP doet bij deze acht voorstellen om die perverse prikkels weg te vervangen door prikkels en andere maatregelen die nuttig gebruik van alle leegstaande gebouwen aantrekkelijke maken.

Voorstel: schaf de fiscale aftrekbaarheid van leegstandskosten af, voor gebouwen die langer dan een jaar leeg staan en waarvoor geen aanvraag voor een (ver)bouwvergunning is ingediend.

Toelichting: bedrijven die de kosten van leegstand fiscaal kunnen aftrekken zullen minder snel geneigd zijn om tempo te maken met herontwikkeling. Uiteraard blijft leegstand wegens verbouwing wél aftrekbaar, omdat actief gebouwbeheer juist het doel is dat wordt nagestreefd.

Voorstel: stort de opbrengst van de afschaffing van de fiscale aftrek van leegstand in een fonds voor herontwikkeling van bestaande gebouwen.

Toelichting: door enerzijds onwenselijk gedrag te ontmoedigen en anderzijds wenselijk gedrag te belonen wordt de prikkel in de goede richting versterkt.

Voorstel: laat gemeenten regionaal samenwerken in plaats van elkaar te beconcurreren. Regionale grond/vastgoedbedrijven kunnen een grote bijdrage leveren aan het terugdringen van de overproductie van kantoren, bedrijfshallen en winkelruimte.

Toelichting: de markt voor commercieel vastgoed is niet gebonden aan gemeentelijke grenzen. Het aanbod voor nieuwbouwlocaties zou –meer dan nu al het geval is– geregisseerd moeten worden vanuit één hand. Een gemeenschappelijk publiek vastgoed-/grondbedrijf kan het gemeenschappelijk belang van gemeenten versterken: iedereen profiteert naar rato mee van de maatschappelijke baten. Op dit moment hebben gemeenten er –op korte termijn– juist belang bij om hun eigen bedrijventerrein, winkelcentrum en kantorenlocatie te ontwikkelen.

Voorstel: koppel de bouwvergunning voor een nieuw kantoor aan de verplichting om een gelijk aantal m2 te slopen of her te ontwikkelen.

Toelichting: In Engeland is in stedelijke locaties het ontwikkelrecht voor green field locaties gekoppeld aan de ontwikkelplicht voor brown field locaties. Dat is een krachtige prikkel om het bestaande stedelijk gebied niet te laten verpauperen, maar te verbeteren.

Voorstel: introduceer in het Bouwbesluit naast eisen voor nieuwbouw en eisen voor bestaande gebouwen ook eisen voor de herontwikkeling/renovatie van bestaande gebouwen, dan wel: verruim de mogelijkheden om flexibeler om te gaan met de eisen uit het Bouwbesluit voor bestaande gebouwen.

Toelichting: bij bestaande gebouwen liggen een aantal eigenschappen al vast in de constructie, die slechts tegen hoge kosten te veranderen is. De nieuwbouw-voorschriften uit het huidige Bouwbesluit dwingen soms die aanpassingen af, terwijl dat op basis van de basiscriteria (veiligheid, gezondheid, duurzaamheid) niet noodzakelijk is. Meer flexibiliteit zou gezocht kunnen worden in een ruimere toepassing van de ontheffing o.b.v. het gelijkwaardigheidsbeginsel of door een aangepast hoofdstuk voor herontwikkeling/renovatie van bestaande gebouwen.

Voorstel: introduceer een wettelijke plicht voor bedrijven om lid te zijn van een bedrijvenvereniging op een bedrijventerrein, kantoorlocatie of winkelcentrum met inbegrip van een verplichte bijdrage aan collectieve voorzieningen.

Toelichting: de gebruikswaarde van bedrijventerrein kan sterk vergroot worden als bepaalde voorzieningen gedeeld worden. Dat is uiteindelijk goedkoper voor alle bedrijven. Zolang er echter geen verplichting is om mee te betalen met die collectieve voorzieningen kunnen bedrijven als free rider zich onttrekken aan cofinanciering. Dit mechanisme versnelt de economische veroudering van bedrijventerreinen. Via de constructie van de bedrijvenvereniging houden de bedrijven een stem in de aard en omvang van collectieve voorzieningen, waarmee gegarandeerd is dat alleen profijtelijke initiatieven gehonoreerd worden.

Voorstel: Maak de boete op leegstand afhankelijk van de grootte van het gebouw, met een maximum van €50/m² per jaar.

Toelichting: In de Wet kraken en leegstand ("antikraakwet") is een boete van maximaal €7.500 gesteld op het laten leegstaan van een gebouw, ook nadat Burgemeester en Wethouders een vervangende huurder hebben aangedragen. Van deze boete gaat voor woningen en kleine gebouwen nog wel enige afschrikkende werking uit, maar voor grotere gebouwen niet. De investeringskosten voor een kantoorgebouw liggen in de orde van €2.500/m² en de jaarhuur in de orde van €250/m².

Voorstel: verplicht gemeenten met een leegstand van meer dan 2% -dat is de natuurlijke leegstand ten gevolge van mutaties- om een leegstandsverordening vast te stellen en hierop ook actief te handhaven.

Toelichting: in de Wet kraken en leegstand is de mogelijkheid geopend dat gemeenten een leegstandsverordening vaststellen, met een aantal instrumenten om de leegstand te bestrijden en hergebruik te bevorderen. Gemeenten zijn niet verplicht om van deze mogelijkheid gebruik te maken. Het ligt voor de hand dat gemeenten met een bovengemiddelde leegstand verplicht worden om hier iets aan te doen.

Paulus Jansen, woordvoerder wonen/RO SP Tweede-Kamerfractie
21 februari 2011.