

Amsterdam, 20 maart 2015

**Betreft: Problematiek kantorenmarkt**

Geachte heer, mevrouw,

In veel provincies en gemeenten groeit de zorg over het grote aantal leegstaande vierkante meters kantoorruimte. De leegstand is met gemiddeld 17% substantieel en heeft een structureel karakter.<sup>1</sup> Er bestaat een reëel risico op een negatieve uitstraling op de omgeving door verloedering en verpaupering. De problematiek is van dusdanige omvang dat er sprake is van een maatschappelijk probleem.

De economische crisis heeft het overschot aan kantoorruimte pijnlijk blootgelegd. Een almaar toenemend gebruik van ICT, leidend tot bv. flexwerken, en demografische ontwikkelingen zullen het bestaande probleem verder verergeren. Kortom: dit probleem is niet alleen conjunctureel maar voor een groot deel ook structureel van aard en zal niet vanzelf oplossen.

Een groot deel van de Nederlandse kantorenvorraad is in eigendom van particuliere beleggers, verenigd in Vastgoed Belang. Particuliere beleggers wijzen op het belang van gezamenlijke actie. Vastgoedeigenaren, bestuurders, bouwbedrijven, projectontwikkelaars, gemeentelijke grondbedrijven, banken en andere betrokkenen zullen de handen ineen moeten slaan. De 'pijn' die bij het aanpakken van de leegstand onontkoombaar is, zal door alle partijen gedeeld en gedragen moeten worden. Geen van de partijen kan het zich veroorloven stil te blijven zitten. Het maatschappelijk belang is daarvoor te groot.

Vanuit deze opvatting trekt Vastgoed Belang een initiatief door marktpartijen om door toepassing van "verwijderingscertificaten" te komen tot een kader waarbinnen de kantorenleegstand versneld terug kan worden gebracht. Binnen dat kader spelen Provincies een cruciale rol vanuit de regio's die hen is toegekend op het gebied van ruimtelijke ordening. De super-lokale aantrekkingskracht van kantorengedebieden vergroot verder de noodzaak tot het voeren van regionaal beleid. Tijdig handelen is hierbij belangrijk, omdat op termijn een aantrekkende economie onvermijdelijk tot een toename in de vraag naar nieuwbouw en daarmee een toename van de leegstand zal leiden. Wij zijn gaarne bereid tot een toelichting op dit initiatief om te bezien of het voor u interessant is.

Verder reiken wij u graag ter inspiratie enkele generieke tekstsuggesties aan voor een toekomstgericht beleid voor de kantorenmarkt. U kunt dit naar believen gebruiken voor het op te stellen Coalitieakkoord.

## 1. Gezamenlijke visie kantorenmarkt

<sup>1</sup> Zie Planbureau voor de Leefomgeving: <http://www.pbl.nl/nieuws/nieuwsberichten/2014/leegstand-winkels-en-kantoren-neemt-verder-toe>. NB. Verborgene leegstand is in dit cijfer nog niet verdisconteerd.

Een vitale en toekomstbestendige lokale/regionale kantorenmarkt is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheid en marktpartijen. Gedeputeerde Staten gaat in gesprek met marktpartijen om te komen tot een actuele, gezamenlijke visie op de kantorenmarkt en legt de visie aan de Provinciale Staten voor.

## 2. Structuurvisie Provincie

Ter behoeve van een effectieve aanpak van de kantorenleegstand wordt in een Structuurvisie vastgesteld hoe de bestaande planvoorraad wordt teruggedrongen. Om de mate te bepalen waarmee de planvoorraad dient te worden terug gebracht om tot een gezond evenwicht te komen, wordt overlegd met marktpartijen. De Provincie laat een nulmeting uitvoeren naar de bestaande (plan)voorraad kantoorruimte, wat als basis dient voor beleid.

## 3. Rol marktpartijen bij aanpak leegstand kantoorruimte

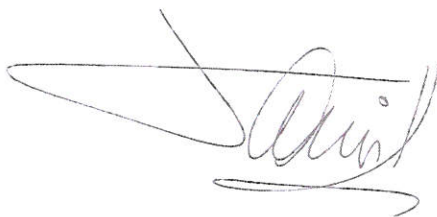
De primaire verantwoordelijkheid voor het terugdringen van leegstaande kantoorruimte ligt bij marktpartijen. Gedeputeerde Staten gaat in overleg met deze partijen om te bezien op welke wijze de marktpartijen (actief) gefaciliteerd kunnen worden. Dit houdt in dat de Provincie indien gewenst en noodzakelijk regelgeving introduceert ter ondersteuning van breed gedragen marktinitiatieven.

Centraal hierbij staat het overeenkomen van een aanpak om niet alleen bestaande planvoorraad terug te dringen, maar ook ongebreidelde nieuwbouw te voorkomen en tegelijk sloop en/of transformatie van de bestaande kantorenvoorraad te stimuleren. Hiervoor wordt de mogelijkheid onderzocht om nieuwbouw te koppelen aan de sloop en/of transformatie van de bestaande voorraad. Op deze wijze wordt niet alleen ongewenste nieuwbouw voorkomen, maar ook een prikkel gecreëerd om 'kansloze' kantoorruimtes aan de markt te onttrekken.

Wij hopen van harte dat u de cruciale rol zult oppakken die voor u is weggelegd. Zo bewerkstelligen wij gezamenlijk de vorming van een gezonde kantorenmarkt met een positief effect op de leefbaarheid, de lokale economie, de werkgelegenheid en het vestigingsklimaat voor bedrijven tot gevolg.

Als u suggesties of vragen heeft, bent u uiteraard van harte uitgenodigd over het bovenstaande contact op te nemen met dhr. Laurens Miserus via [lmi@vastgoedbelang.nl](mailto:lmi@vastgoedbelang.nl) (beleidsmedewerker Vastgoed Belang).

Met vriendelijke groet,



Jan Kamminga, voorzitter Vastgoed Belang