

## 'TAKE IT OR LEAVE IT'

Op de voorpagina van NRC Handelsblad van 5 oktober jongstleden staat in een kop "Massale leegstand kantoren dreigt". Zal Nederland dan toch het slechte voorbeeld van Engeland en de Verenigde Staten volgen? Tot op heden viel de situatie in ons land mee. Het leegstandspercentage vertoonde weliswaar een geleidelijke stijging maar kwam landelijk niet boven de 6% uit.

Volgens het adviesbureau Twijnstra Gudde zal wat het totale kantorenbestand betreft (oud en nieuw) over twee tot drie jaar 15 à 20% leeg staan. Ook staat het huurniveau -behoudens enkele frappante uitzonderingen van kantoorgebieden die wel goed lopen- onder druk en worden huur dalingen gecamoufleerd doordat met kortingen wordt gewerkt.

Nu is dit niet het enige waarschuwend geluid over de toekomstige kantorenmarkt. Eerder wees H. Brouwer in het blad PLAN op de dreigende overproductie. Blijkbaar worden deze waarschuwingen in bouw- en beleggerskringen onvoldoende opgepakt en gaat men gewoon op de oude voet verder. Eerst moet de nood echt aan de man komen alvorens -maar dan te laat- tot reductie van de bouwproductie wordt overgegaan. De werking van de varkenscyclus is blijkbaar niet uit te bannen.

Tot op heden gold als opvatting dat de leegstand weliswaar gemiddeld genomen iets is toegenomen, maar dat het niveau (6%) niet verontrustend is en zelfs tot op zekere hoogte noodzakelijk wordt geacht in een markt die zich door een grote dynamiek kenmerkt. Bovendien blijkt dat nieuw gebouwde kantoorpanden nog goede aftrek te vinden. Bouwers en beleggers vertrouwen op een ontwikkeling van een meer gesegmenteerde kantorenmarkt met aan de bovenkant de markt voor nieuwe hoogwaardige, courante panden tegen hoge(re) huurprijzen en aan de onderkant de oude, slecht verhuurbare panden.

In een situatie van toenemende verzadiging en te verwachten daling van de werkgelegenheidsgroei is een



**Prof. Dr. B. Kruijt**

Hoogleraar Vastgoedeconomie aan de  
Universiteit van Amsterdam,  
Sector Bouweconomie

verdere stijging van de leegstand niet verwonderlijk, vooral als rekening gehouden wordt met de aanwezige, omvangrijke nieuwbouwplannen. Het doorschuivingsproces van oud naar nieuw zal zich voortzetten, omdat het verschil in huurprijs tussen oude en nieuwe kantoorruimte in ons land vooralsnog gering is. Maar ook bij een groter verschil zal dit proces zich, naar ik verwacht, voortzetten, zolang daar tenminste een kwaliteits- en/of locatieverschil tegenover staat. Dit impliceert dat het bouwen in deze situatie leidt tot een onvermijdelijke vergroting van de leegstand in de bestaande gebouwenvoorraad.

Het dilemma is dat hierbij verschillende marktpartijen in het geding zijn en een steeds groter belangenconflict ontstaat tussen eigenaar/verhuurders op de courante eerstehandsmarkt en die op de incurante tweedehandsmarkt.

Hoe is dit dilemma te ondervangen? Indien een situatie van omvangrijke en voortdurende marktoverschotten zich gaat voordoen zijn er in principe twee mogelijkheden om dit euvel te bestrijden, te weten (a) door

nieuwbouwbeperking en (b) door het tijdig uit de markt nemen van de marktoverschotten.

Eigenaren van bestaande bouwwerken hebben primair belang bij beperking van de nieuwbouw ter voorkoming van exploitatieverlies en kapitaalvernietiging van bestaand bezit. Dit is evenwel geen reële optie omdat bouwondernemers vooral belang hebben bij nieuwbouwcontinuïteit. Vervangingsproductie met tegelijk het tijdig uit de markt nemen van incurante marktoverschotten is naar mijn mening dan ook een meer reële mogelijkheid. Daartoe zou overwogen kunnen worden om van overheidswege opdrachtgevers tot nieuwbouw de verplichting op te leggen een equivalent volume oudbouw aan de kantorenvoorraad te (doen) onttrekken. Dit kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- a. door herbestemming van kantoorpanden, bijvoorbeeld in woonappartementen;
- b. door het voor lange tijd uit de markt nemen, bijvoorbeeld door het instellen van een kraakwacht;
- c. door sloop en vervangende nieuwbouw.

Voor het uit de markt nemen van overschotten door middel van het opvoeren van het sloop tempo kunnen aanvullende stimuleringsmaatregelen van overheidswege worden getroffen, bijvoorbeeld door het instellen van een premie op sloop.

De verplichting van het uit de markt nemen van overschotten zal worden ervaren als een ongebruikelijke maatregel, die indruist tegen de vrije werking van het marktmechanisme. Maar willen wij gezamenlijk de verloederende van de bestaande voorraad door langdurige leegstand voorkomen, dan is het van belang het vraag-aanbodevenwicht in totaliteit in stand te houden. Slechts dan kan het voordeel van het prijshoudend niveau voor alle categorieën kantoorpanden behouden blijven. Voelt men, om welke reden dan ook, niet voor dit soort maatregelen, dan geldt voor mij 'take it or leave it'. Maar dan moet er geen klaagzang ontstaan bij hoge leegstand.

Advertentie

### Alleen op de wereld



Huilers noemen we ze. En hun geklaag gaat werkelijk door merg en been. Ze spoelen hulpeloos aan op de stranden van ons Waddengebied. Ziek, ondervoed en absoluut niet in staat om op eigen kracht in leven te blijven. Hun 'gehuil' is een laatste schreeuw om hulp!

In de zeehonden crèche van Pieterburen wordt die hulp geboden. Met de juiste verzorging, voeding en medicijnen worden jaarlijks vele tientallen zeehonden van een wisse dood gered.

Donateur worden van de zeehonden crèche in Pieterburen betekent een daadwerkelijke bijdrage leveren aan het welzijn van de zeehond. Door het insturen van de bon zet u een eerste stap in de goede richting.

### zeehonden crèche PIETERBUREN

**BON**

**Ja, ik red een zeehondeleven!**

Maak mij donateur en stuur een acceptgiro

ter waarde van f \_\_\_\_\_

Naam: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Kode: \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_

Stichting Zeehonden crèche Antwoordnummer 950  
9950 WL Pieterburen (Postzegel niet nodig)