



Door
Derek van Hijkoop
 BAX advocaten
 belastingkundigen

Recht

Sloop de incurante voorraad kantoorruimte

Nederland kent een leegstand aan kantoorruimte van ongeveer 6,5 miljoen m² of te wel 1300 voetbalvelden. Dit is 14% van de totale voorraad. Dit percentage zal nog stijgen. Voor een deel is deze leegstand structureel. Oude kantoorpanden voldoen niet meer aan de huidige eisen. Zij zijn vaak niet efficiënt ingedeeld of liggen op slecht ontsloten locaties. De vraag naar nieuwbouw op moderne kantorenparken blijft dan ook.

Wat te doen met de oude voorraad? De overheid is hierover met marktpartijen zoals beleggers, ontwikkelaars en huurders in gesprek gegaan. Dit heeft geleid tot een actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoorruimten. Er wordt breed ingezet. Dat is ook nodig. Een simpele oplossing is er niet. Uiteraard minder bouwen. Dat is logisch. Voor een deel kunnen oude kantoorpanden worden omgebouwd naar appartementen. Er ligt een voorstel om het Bouwbesluit hiervoor aan te passen. Voor verbouw zullen lagere eisen gelden dan voor nieuwbouw. Hierdoor wordt verbouw financieel mogelijk. Verbouw is echter alleen een optie als de locatie hiervoor geschikt is. Dit betekent veelal de binnenstad en oude kantoormonumenten met veel uitstraling. Een groot deel van de leegstand staat echter op bedrijfslocaties en is hierdoor ongeschikt. Verder zal de woningmarkt krimpen. Dus ook de vraag naar appartementen. Verbouw is gedeeltelijk een oplossing.

Financiële prikkels in de vorm van fiscale voordelen of een leegstandsheffing bieden geen soelaas. Het betreft hier een immers een structureel overschot. Deze maatregelen leiden er niet toe dat er een gebruiker wordt gevonden.

Sloop van de incurante kantoorpanden is onvermijdelijk. Voorwaarde is dat een oude locatie zijn waarde behoudt. Dit kan door heel beperkt toe te staan dat er nieuwe kantorenlocaties worden ontwikkeld. Nieuwbouw is slechts mogelijk bij gelijktijdige sloop van incurante voorraad. Deze methode wordt al jaren met succes toegepast bij sanering van vrijkomende agrarische bedrijven. Daarnaast moet een regionaal saneringsfonds worden ingesteld. Bij nieuwbouw wordt hieraan afdracht gedaan. Bij sloop vindt uitkering plaats. Sanering is hierdoor mogelijk en wordt opgelost door de vastgoedmarkt zelf.