



Oplossingen voor lege kantoren. Tijdelijke bewoning onder een systeemplafond, zware renovatie om nieuwe huurders te trekken, en een voormalig FNV-kantoor dat is verbouwd tot hotel

Foto: Marijn Alders

De leegstand van kantoren groeit, wat nu?

Jeroen Koot
Amsterdam

Nederland krijgt 'spookwijken' van lege kantoren. Landelijk staat 14% van de kantoren leeg, en in sommige wijken is dat zelfs de helft. Wat nu?

Het ene na het andere kantoorgebouw trokken gemeenten en projectontwikkelaars uit de klei. Er was immers vraag, grote vraag. Gemeenten verkochten flinke stukken bouwgrond, vooral langs snelwegen. Projectontwikkelaars zagen hun kans en bouwden kantoorgebouwen die soms angstaanjagend veel op elkaar leken. En beleggers boerden goed dankzij de flinke huurbrenngsten.

Zo was het, ruim tien jaar geleden. Sindsdien kwamen de internercrisis, de kredietcrisis en de eurocrisis. En terwijl de vraag nog steeds daalt, komt er toch nog kantooruimte bij. Tot overmaat van ramp willen bedrijven niet meer in gewone kantoren zitten. Eigenaren van dertien-in-een-dozijn panden uit de jaren tachtig en negentig kunnen dus wel inpakken, terwijl juist hele wijken met deze standaardkantoren zijn volgezet.

Het gevolg laat zich raden. Ruim 14% staat leeg. Volgens vastgoedadviseur DTZ Zadelhoff is zeker een kwart daarvan uitzichtloos: twee miljoen vierkante meter aan kansloos vloeroppervlak. Wat kunnen we daar nog mee doen?

Zes oplossingen, afkomstig van verschillende makelaars, investeerders en brancheorganisaties.

1 Ga rigoureuus verbouwen
Tl-balken, systeemplafonds en lange, donkere gangen met aan weerszijden kleine kamertjes. Zo zien veel leegstaande kantoren eruit, en dat is het grootste probleem. Werkgevers willen kantoren waar werknemers elkaar kunnen ontmoeten. Dat betekent grote, open ruimtes met koffiecorners en zitbanken door het gebouw verspreid. Voor het stille werken zijn er flexplekken of is er het 'nieuwe werken' — thuiswerken dus.

Kantooereigenaren moeten hun panden aan deze nieuwe wensen aanpassen, zo stellen makelaars. En dat gebeurt bijvoorbeeld in een grijs kantoor pal tegenover het Hilton Hotel in Amsterdam. Eerst hing het bord 'Het kantoor waar John Lennon op uitkeer is eindelijk weer te huur' op de gevel. Nu staan er grote, blauwe afvalcontainers voor de deur, en kieperen bouwvakkers met veel kabaal de in gewone kantoren door de ramen naar buiten. 'Alles gaat eruit', zegt bedrijfsmakelaar Patricia van den Bosch. 'We knappen het helemaal op, om het aantrekkelijk te maken voor de nieuwe huurder.'

Hoeveel zo'n opknappbeurt kost

'Het is opvallend hoe vaak kantoren nu worden verbouwd tot goedkope hotels'

verschilt, maar een beetje verbouwing kost snel enkele honderden euro's per vierkante meter. Veel geld, maar het vergroot wel de kans op verhuur.

2 Maak er appartementen van
Er zijn te veel kantoren en te weinig starterswoningen. Geen gek idee om dan kantoorpanden om te bouwen. Toch blijkt dit in de praktijk lastig te realiseren. Vaak liggen lege kantoren op onaantrekkelijke plekken langs de snelwegen. En het kan erg duur zijn om een kantoor te verbouwen tot woonruimte, misschien nog wel duurder dan de bouw van nieuwe appartementen. Ook kan het stuklopen op regelgeving. De gemeente heeft een bestemmingsplan afgegeven voor een kantoor, en niet voor een woning.

Met dat laatste probleem helpt de overheid nu een handje. Zo staat het ministerie van Infrastructuur en Milieu toe dat een eigenaar van een kantoor tien jaar lang iets anders met zijn pand doet dan het bestemmingsplan voorschrijft. Tijdelijk wonen in een kantoor mag dus. En de bedoeling is dat voor deze gebouwen ook de oude bouwweisen gaan gelden.

Wie een kantoor uit 1985 ombouwt tot appartement, hoeft dus alleen aan de bouwweisen voor woningen uit 1985 te voldoen. Helemaal is dat plan nog niet rond. Over het soepelere bouwbesluit moet het ministerie van Binnenlandse

Zaken dit voorjaar een besluit nemen.

3 Maak er dan maar een hotel van
De gemeente Amsterdam smeekt er om: heeft u een leeg pand, bouw het dan om tot hotel. De hoofdstad heeft nog altijd een nijpend tekort aan hotelkamers, terwijl in dezelfde gemeente bijna een op de vijf kantoren leegstaat. Er zijn glorieuze vooruitzichten voor hoteleigenaren, zegt de gemeente.

En de oproep werkt. Zo is het voormalig gebouw van de vakcentrale FNV in Amsterdam-West omgebouwd tot een hotel van Best Western. En in het oude kantoor van ICT-bedrijf Getronics, vlak aan de ringweg A10, zijn bouwvakkers kamers voor de hotelketen

Leegstand groeit
Cijfers van 2011

14,1%

Percentage leegstaande kantooruimte in Nederland, op het totale kantooppervlak

€141

Gemiddelde huurprijs per vierkante meter kantooruimte

2 mln m²

Oppervlak aan kantooruimte dat als kansloos te boek staat

Ramada in elkaar aan het zetten.

'Het is opvallend hoe vaak kantoren worden verbouwd tot hotels', zegt Cuno van Steenhoven, directeur van DTZ Zadelhoff. 'Ergens is het wel logisch, er is behoefte aan goedkope hotels op plekken waar je bijvoorbeeld met de metro snel naar de stad kunt. Dat zo'n hotel dan tussen kantoren staat, maakt weinig uit. Terwijl je op zo'n plek niet zou willen wonen.'

4 Sloop het pand, en verkoop de grond

Soms is het duidelijk. Een kantoor is oud, staat op een rotplek en heeft al jarenlang geen huurder meer. Voor deze gebouwen rest vaak alleen nog de sloopkugel. 'Er zal echt een belangrijk deel uit de markt genomen moeten worden', zegt Frank van Blokland, directeur van de vereniging voor institutionele vastgoedbeleggers (IVBN). 'Het meeste daarvan moet je slopen, hoe pijnlijk dat ook is.'

Meestal kan de eigenaar de nieuwe bouwgrond wel verkopen, maar in het ergste geval gaat alles terug naar de natuur. Van Blokland verwacht dat de sloop dit jaar op gang zal komen, onder druk van banken. 'Het belang van de banken is simpel', zegt hij. 'Als de belegger failliet dreigt te gaan, krijgt de bank de sleutels. Maar dat wil die bank niet. Ook de bank weet dat veel kantooruimte onverhuurbaar is.' Van Blokland

denkt dat banken geneigd zullen zijn de rentelasten te verlagen als eigenaren slechte, leegstaande panden slopen. Daarbij is er één probleem: de leegstand in Nederland is verdeeld. Veel panden staan een beetje leeg. Slopen lukt dus nog lang niet overal.

5 Voer een boete op leegstand in

Is er leegstand, dan mogen gemeenten boetes uitdelen. Sinds ruim een jaar kunnen gemeenten hiervoor een leegstandsverordening instellen. Als iemand een leeg gebouw heeft en dat niet doorgeeft aan de gemeente, kan hij boete krijgen van €7500. De gemeente kan daarna zelfs een huurder voordragen die moet worden geaccepteerd. Amsterdam en Tilburg zijn de enige gemeenten die de verordening daadwerkelijk hebben opgesteld.

'Beleggers hebben de kantoren nog voor veel te veel geld in de boeken staan', zegt van de Amsterdamse wethouder Maarten van Poelgeest (GroenLinks). 'Ze gaan ervan uit dat hun kantooruimte nog kan worden verhuurd, terwijl dat niet zo is.' Hij wil dat eigenaren die kampen met leegstand, zichzelf niet langer voor de gek houden, en hun pand afboeken tot uiteindelijk de waarde van de grondprijs. Dan zal het lonen om te verbouwen of te slopen. 'Ze hebben jarenlang veel geld verdiend', zegt hij. 'Nu is het over. U heeft gegokt, en verloren.'

6 Accepteer en maskeer de leegstand

Zo erg hoeft het niet te zijn, leegstand. Wie tien kantoren heeft waarvan er acht volzitten, die redt het wel. Niet vreemd dus dat lang niet alle vastgoedbeleggers zich druk maken, en dat velen accepteren dat de leegstand aanhoudt. Als kraakwachten bewaken kunstenaars of studenten de onverhuurbare kantoren. Zo lang de andere huurders blijven, is er weinig aan de hand.

Bij winkels bedenken ondernemers zelfs nog mooiere oplossingen. Zoals in het centrum van Schiedam, waar bijna een kwart van alle zaken leegstaat. Bloemist Rosa die naast twee leegstaande zaken zat, mocht tijdelijk de etalages van die winkels gebruiken. Daardoor leek de bloemenzaak ineens veel breder en zag de winkelstraat er een stuk vrolijker uit. In dezelfde winkelstraat houdt een fotograaf die al verhuisd is, zijn oude etalage in stand. Achter de deur hangt een briefje met zijn nieuwe adres.

Het bedrijfje STB Signgroep uit Gorinchem pakt het nog serieuzer aan. Tegen de ramen van lege panden plakt het bedrijf 3D-afbeeldingen van mooi gevulde winkels, zodat het nét lijkt alsof er geen leegstand is. 'We zagen dit in Engeland', zei eigenaar Dion Pauw tegen BNR Nieuwsradio. 'Nu proberen wij dit ook, maar dan beter. De bedoeling is dat mensen bijna tegen de deur aanlopen.'



De leegstand van kantoren groeit, wat nu?

