

Wonen in kantoren: 10 voorstellen

Ineke van Gent, GroenLinks

Massale leegstand van kantoren

In Nederland staat bijna 6 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg. Een deel van deze leegstand is structureel, blijkt uit rapportages vanuit de vastgoedbranche. Met name oude kantoorpanden binnen bebouwde kom zijn en blijven, door hun slechte bereikbaarheid en gebrek aan parkeerplaatsen, grotendeels onverhuurbaar.

Woningnood hoog

De massale leegstand van kantoorpanden is ongewenst, zéker gezien de grote tekorten aan betaalbare woonruimte voor onder meer jongeren, studenten en starters op de woningmarkt. Zelfs als maar de helft van alle kantoren zouden worden omgebouwd tot woonruimte, kunnen zo'n 30 duizend gezinnen onder dak gebracht worden. Of 100 duizend studenten.

Minder regels

Het ombouwen van overtollige kantoorruimte naar woningen gebeurt maar mondjesmaat. Dat is zonde. Een deel van de oplossing ligt in het versimpelen van de regels. Voorstellen:

1. Het kabinet doet een beroep op gemeenten om bij de aanvraag voor een vergunning niet te toetsen aan de (strengere) normen van het huidige Bouwbesluit, maar aan de normen uit de tijd dat het kantoor is gebouwd.
2. De brandweerkorpsen stellen eenduidige en praktisch toepasbare normen op over brandveiligheid van gebouwen.

Leegstand duurder

Eigenaren van kantoorpanden hebben nu nauwelijks belang bij het ombouwen van hun panden naar woonruimte. Een woongebouw is namelijk minder waard dan een kantoorpand, en daardoor is leegstand – op papier – goedkoper dan het verkopen en verbouwen van een leegstaand pand. Maar de andere kant van deze medaille is verloedering en verpaupering. Dit moet veranderen: eigenaren van kantoorpanden moeten worden geprikkeld om hun steentje bij te dragen aan de woningnood. Voorstel:

3. Een Leegstandsheffing voor kantoorpanden: eigenaren die een kantoor langer dan een jaar

laten leegstaan, betalen een heffing van €50,- per vierkante meter. Hoerdoor wordt het verschil tussen de boekwaarde en de taxatiewaarde kleiner (en dus wordt verkoop door vastgoedbelegger aantrekkelijker). België kent al zo'n Leegstandsheffing.

Verbouwen goedkoper

Niet alleen moet leegstand worden ontmoedigd, ook moeten gemeenten, beleggers, corporaties en (groepen) bewoners worden aangemoedigd om te investeren in woningen in kantoorpanden.

Voorstellen:

4. Instelling van een Investeringsfonds "Wonen in Kantoren": Dit fonds wordt gevoed door de opbrengsten van de Leegstandsheffing en vergoed investeringen in het hergebruik van verouderde bedrijfsruimte. Verwacht budget: 200 miljoen euro per jaar.
5. Inzet van de vermogensoverschotten van corporaties voor eventuele meerkosten (de onrendabele top).
6. Huursubsidie op onzelfstandige woonruimte, zodat de huurprijzen voor studenten op een acceptabel niveau uitkomen.
7. Een fiscale premie voor de verbouwing van kantoorpanden naar woningen: de duurzame investeringsaftrek moet niet alleen gelden voor de meerkosten van verbouwing van kantoor tot woning (in vergelijking met bijvoorbeeld renovatie van oud kantoor naar nieuw kantoor), maar voor het gehele bedrag van de investeringen.
8. Vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij de verbouwing van kantoren tot woningen.

Rijksoverheid geeft het goede voorbeeld

De Rijksgebouwendienst kampt met een enorme leegstand: onder meer door de inkrimping van het aantal ambtenaren, staat meer dan 230 duizend vierkante meter leeg. Dit is voor pakweg 20 duizend studenten het verschil tussen wel of geen kamer.

Voorstellen:

9. Dat de Rijksgebouwendienst kantoorruimte die tijdelijk leeg staat, voor maximaal vijf jaar verhuurt aan studenten. Dit kan met behulp van een anti-kraak-overeenkomst of via een huurcontract op basis van de Leegstandswet.
10. Kantoren waarvoor geen nieuwe huurder wordt gevonden, worden omgebouwd tot woonruimte. De Rijksgebouwendienst coördineert deze verbouwing en neemt de onrendabele top voor zijn rekening.