

**SASH is een organisatie gespecialiseerd in sociale huisvesting. Volgens hen staat er in Amsterdam alleen al 1,5 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte leeg. Spreken we hier dan van een probleem? Wat is er precies aan de hand? Heeft het iets te maken met de economische recessie, is het iets van tijdelijke aard? (en hoe kunnen wij als student hier beter van worden?) Avenir zoekt het voor u uit!**

### Waarom zijn er zoveel kantoorpanden nu?

In de wereld van investering in kapitaalgoederen zoals kantoorpanden bestaat er zoets als een varkenscyclus. Op het moment dat de economie aantrekt, neemt de behoefte aan kantoorpanden toe. Die panden zijn er niet meteen, waardoor er schaarste ontstaat en de prijzen omhoog gaan. De hogere prijzen lokken initiatieven uit bij projectontwikkelaars die bereid zijn om voor eigen risico (zonder huurcontract met een gebruiker) te gaan bouwen. Er gaan dan teveel projecten de realisatiefase in waardoor er enkele jaren daarna ineens veel beschikbaar komt. In de tussentijd is de economie afgekoeld en is de vraag afgenomen. In korte tijd is de markt

dan volledig omgedraaid en is er een overschot aan kantoorruimte. Ook de verplaatsing van kantoorwerk naar lage lonen landen, zoals helpdesks, speelt een rol.

Gemeentes hebben ook een verantwoordelijkheid. Zij hebben een groot financieel belang bij het uitgeven van grond, daar hadden ze achteraf gezien wat terughoudender in moeten zijn. Veel bedrijven gaven aan dat in de komende vijf jaar 20% wilden uitbreiden. Gekeken naar hoeveel Nederlanders er zijn, kunnen werken en een bureau nodig hebben, klopt dat niet. Die check is door veel gemeentes vergeten.

### Ombouwen?

Waarom bouwt men dan de leegstaande kantoorpanden niet snel om tot (studenten) woningen?

Wat is financieel het aantrekkelijkst? Voor een eigenaar is het aantrekkelijker te vertrouwen dat de kantoorpanden binnen een paar jaar weer verhuurd zullen worden. Het ombouwen naar woonruimte kost aanvankelijk alleen maar geld. Ook boekhoudtechnisch zou dit een forse verliespost zijn, omdat de panden versneld moeten worden afgewaardeerd. Veel panden staan nu te hoog op de balans. Men durft vaak niet door de zure appel heen te bijten.

Verder is niet elke locatie geschikt als woonruimte: denk aan vervuilde grond, overlast van andere bedrijven in de omgeving, gemeentes zijn erg streng met bestemmingsplannen en milieuzonering: een kantoor mag wel naast een vuilverbranding staan, een woning niet. Bedrijven in de buurt zijn vaak bang dat nieuwe bewoners gaan klagen over de overlast van bestaande bedrijven, en deze vervolgens moeten verdwijnen. (zoals dat gebeurd is bij het westelijk havengebied in Amsterdam, de bedrijven werden in het gelijk gesteld).

Het geschikt maken voor bewoning gaat gepaard met hoge kosten voor andere aanleg van stroom, water en de kosten voor brandveiligheid. Toch zegt SASH hierover dat nieuwe bewoners vaak al blij zijn als panden casco worden opgeleverd en zij zelf de nodige investeringen moeten doen. Het oude ROC gebouw zou hier uitstekend geschikt voor

**WAAROM STAAN ER  
ZOVEEL KANTOOR-  
PANDEN LEEG,  
terwijl er grote  
woningnood is?**

Viola van Alphen

zijn. Uit een rapport van de SEV, onderzoeksbureau voor praktische oplossingen voor woonvraagstukken, blijkt dat dit soort verbouwingen sneller en efficiënter gebeuren, als particulieren zelf de opdrachten geven tot ombouw van de woning.

De gemeente lijkt erg star in het onderzoek naar dit soort punten. Ook al is het gros van de oude huizen in Amsterdam erg brandgevaarlijk, nieuwe of verbouwde panden moeten aan veel basiseisen voldoen, zo moet elke woning op de begane grond toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers en stelt de gemeente nog meer ingewikkelde eisen. De gemeente zegt verder de door de politiek vastgestelde regelgeving strak te willen handhaven.

Volgens VROM zijn de private partijen verantwoordelijk, de overheid stimuleert en faciliteert. Kotvis&Haksteen adviseert op het gebied van exploitatie en herontwikkeling van vastgoed. Hij zegt dat bedrijventerreinen moeten worden herontwikkeld: gemiddeld staat er 30% leeg.

Regelgeving op milieugebied maakt dit moeilijk, gemeentes verdienen meer en gemakkelijker aan het uitgeven van nieuwe

## “Waarom bouwt men de leegstaande kantoorpanden niet snel om tot woningen?”

grond. Hele bedrijventerreinen staan nu grotendeels leeg: er treedt verloedering op, in alle grote steden heeft men daar nu al mee te maken.

De oplossing lijkt, dat is een economische wet: maak het op een of andere manier financieel aantrekkelijk.

### toch bijgebouwd?

Waarom worden er toch nog steeds nieuwe kantoorpanden bijgebouwd? In Amsterdam mag er pas gebouwd worden als de toekomstige huurder bekend is. Grote bedrijven willen een nieuw pand dat bij hun imago past. Er worden nieuwe eisen gesteld aan werken. SASH begrijpt niet dat als een pand in de jaren 90 goed geweest is voor kantoorruimte, waarom dat nu niet meer zo kan zijn. Het door de overheid in het leven roepen van Vinexlocaties leidde tot veel gespeculeer. Richard Euro Bouwmanagement zegt: “De gronden die voor woningbouw beschikbaar zouden gaan komen zijn daardoor peperduur geworden. Hierdoor is de te behalen marge op woningbouw t.o.v. goede kwalitatieve utiliteitsbouw niet echt interessant geworden.”

### woningnood?

In 1989 besloot de Nederlandse regering dat zij teveel geld uitgeeft aan sociale huisvesting. Zij vond dat woningcorporaties dit zelf moesten betalen, vanuit de gedachte van de nieuwe liberale ideologie: eerlijk handeldrijven. Er zou oneerlijke concurrentie zijn met de vrije markt. Volgens SASH begon toen de ellende omtrent sociale huisvesting. Er wordt veel gespeculeerd met vastgoed en er ontstaat schaarste.

SASH beweert een lijst te hebben met 2000 leegstaande woningen in het centrum van Amsterdam. Vooral in de Indische buurt, Oost en Watergraafsmeer, West en Osdorp valt op dat er in iedere straat een aantal woningen leegstaat.

### Antikraak

Een oplossing hiervoor zou zijn: kraken. In het wetboek is een wet opgenomen om juist leegstand tegen te gaan en eigenaren te stimuleren hun woningen niet langer dan een jaar leeg te laten staan. Deze wet wordt vaak in het voordeel van de eigenaar toegepast: als hij aangeeft dat hij plannen met de wo-

ning heeft, worden de krakers er weer uitgezet (vaak onder protest, om via de media aandacht te vragen voor de woningnoodprobleem). Toch wordt er weinig gekraakt, omdat veel mensen zekerheden zoeken en kraken een lijdt onder een gestigmatiseerd, negatief imago.

Antikraak lijkt ook een oplossing: hier hebben huurders nauwelijks rechten hebben, ze betalen hoge huren en bewonen soms met 2 man een heel kantoorpand. Dit lijkt weinig efficiënt, alleen ter voorkoming van het kraken.

De gemeente Amsterdam was nauwelijks voor reactie bereikbaar. Zinnen die wel gezegd werden zijn: “Je wil toch ook de industrie aanjouwen en als je zou willen kan je ze al niet of moeilijk weg krijgen. - De schuldige is de economie: zolang wij op deze manier ons land willen inrichten, wie het geld heeft krijgt de vierkante meters. - Wij handhaven de door de politiek gestelde regelgeving”

### De oplossing:

Het eisenpakket van de student is beperkt en de verblijfsduur in de woonruimte is relatief kort (in principe beperkt tot de studietijd), dat zou hen tot een geschikte doelgroep maken voor het tijdelijke herbestemmen van kantoren. Bij een tijdelijke herbestemming stelt de gemeente ook minder strenge eisen. Voor algemene herbestemming zijn er diverse haalbaarheidsonderzoeken gedaan. In de meeste gevallen viel dit negatief uit, hetzij door de hoge verkoopprijs van de panden (door de hoge boekwaarde), hetzij door hoge investeringskosten, onder meer door hoge bouwkundige eisen vanuit de gemeente.

De wil is er aan de vraagzijde wel, aan de aanbodzijde vanuit de commerciële markt nog onvoldoende.

Herbestemming van kantoren:  
[www.stadswonen.nl/website\\_new/seV\\_Herbestemmen\\_van\\_kantoren\\_def4.pdf](http://www.stadswonen.nl/website_new/seV_Herbestemmen_van_kantoren_def4.pdf)