

Leegstand van kantoren in Oldenzaal

Een analyse van en advies voor de kantorenleegstand in een relatief kleine stad.



Bachelorscriptie Bedrijfskunde, Universiteit Twente

12 augustus, 2013

Auteur: Lennert Weel

lennertweel@hotmail.com

Begeleidend docent: ir. Henk Kroon

deventerhenk@yahoo.com

Tweede lezer: dr. P.C. Schuur

p.c.schuur@utwente.nl

Voorwoord

Voor u ligt mijn bachelorscriptie ter afsluiting van de Bachelor Bedrijfskunde aan de Universiteit Twente. Een aantal maanden geleden sloot ik mijn laatste bachelorvak af en was het tijd om aan de bacheloropdracht te beginnen. Tijdens een gesprek met studieadviseur Sietie Zuidema had ik het over mijn interesse in architectuur en de bouwwereld en over mijn ideeën om hier later professioneel mee bezig te zijn. Zij kwam toen met het idee om met de bacheloropdracht iets in deze richting te doen. Zo kwamen we samen uit bij docent Henk Kroon die al vaker studenten bij bouw- en vastgoedbedrijven begeleidde in het kader van hun bachelor- of masteropdrachten. Eerst was het de bedoeling dat ik een externe opdracht bij een bouwbedrijf zou uitvoeren, maar na een aantal weken hebben mijn begeleider en ik er toch voor gekozen om een interne opdracht uit te voeren vanuit de universiteit in verband met de tijd. Zo kwam Henk Kroon met het idee om onderzoek te doen naar de leegstand van kantoren. Dit onderwerp sprak mij ook erg aan vanwege de verwevenheid met de bouwwereld en zo is dit onderzoek begonnen. Omdat ik zag dat er al veel onderzoek gedaan was naar de leegstand van kantoren in het algemeen heb ik besloten mij te verdiepen in deze problematiek in een specifiekere en wellicht afwijkende context. De keuze viel daarbij op Oldenzaal en omgeving. Alvorens te beginnen met de scriptie zou ik een aantal mensen willen bedanken.

Graag zou ik Henk Kroon willen bedanken voor zijn begeleiding bij de opzet en uitvoering van het onderzoek. Peter Schuur bedank ik als tweede lezer van deze scriptie en voor de beoordeling van de bacheloropdracht. Sietie Zuidema zou ik willen bedanken voor haar advies om de opdracht onder begeleiding van Henk Kroon uit te voeren en mijn interesses te volgen. De makelaars B. Seelen en B. Kock en ook A. Van Oss en H. Hofsté van de gemeente Oldenzaal zou ik graag willen bedanken voor hun tijd, kennis en de (soms verrassende) inzichten die zij mij hebben gegeven met de interviews. Verder zou ik mijn familie willen bedanken voor de tijd die zij mij gegeven heeft om aan de opdracht te werken en het rekening houden met de keren dat ik de auto nodig had voor deze opdracht. Tenslotte wil ik iedereen bedanken die op welke wijze dan ook heeft geholpen bij het volbrengen van deze opdracht.

Ik wens u veel plezier bij het lezen van deze scriptie!

Lennert Weel

Gildehaus-Bad Bentheim, 12 augustus, 2013

Samenvatting

Leegstand van kantoren is een fenomeen dat zich voordoet door heel Nederland en dat enkele jaren geleden een omvang aannam waarbij men van een leegstandsprobleem sprak. Tijdens een ritje over een willekeurig kantoren- of bedrijvenpark in Nederland ziet men tegenwoordig veel te huur- en/of te koopborden van makelaars. Desondanks verrijzen er altijd nog nieuwe kantoorpanden die vaak ook nog eens groot van formaat zijn. Men spreekt al snel van een leegstandsprobleem op de kantorenmarkt waarover ook al veel is geschreven en waarnaar ook al veel wetenschappelijk onderzoek naar is verricht. Het probleem is tot op de dag van vandaag echter nog niet opgelost. Opvallend bij veel wetenschappelijk onderzoek is dat kantorenleegstand vooral in grote steden wordt onderzocht, maar in kleinere steden lijkt de wetenschappelijke aandacht veel kleiner te zijn. Met name over kleinere steden in een landelijke omgeving (buiten de Randstad en Utrecht en omgeving) is weinig wetenschappelijke literatuur te vinden. In dit onderzoek wordt daarom gekeken naar een kleinere stad in een landelijke omgeving. Specifiek gaat het in dit onderzoek om de leegstand van kantoorruimte in Oldenzaal. Zo komt men ook in Oldenzaal veel te huur- en te koopborden van makelaars tegen bij kantoor- en bedrijfspanden. Ook hier wordt gesproken van een probleem met betrekking tot de leegstand van kantoorruimte dat ook nog eens steeds groter lijkt te worden. Zo zou het leegstandspercentage in Oldenzaal afgelopen jaar enorm gestegen zijn, terwijl grotere steden in de nabije omgeving juist een daling van hun leegstandspercentages meemaakten. Dit zijn de voornaamste redenen geweest om met dit onderzoek naar de leegstand van kantoren in Oldenzaal te kijken.

Het inhoudelijke deel van deze scriptie bestaat uit vier hoofdstukken. Het gaat om de hoofdstukken twee tot en met vijf. Het einddoel van deze scriptie is om te onderzoeken hoe de leegstand van kantoren in Oldenzaal kan worden verholpen. De hoofdonderzoeksvraag die wordt beantwoord is welke maatregelen het leegstandsprobleem in Oldenzaal kunnen verhelpen. Dit geschiedt aan de hand van drie deelvragen die elk een hoofdstuk beslaan. Allereerst wordt in hoofdstuk twee onderzocht in hoeverre leegstand daadwerkelijk een probleem vormt en voor wie het dan een probleem vormt. Het blijkt dat in Oldenzaal evenals in de rest van het land vooral eigenaren een direct probleem hebben met leegstand. Langdurige leegstand leidt tot verval van hun panden wat leidt tot een daling van de huurprijzen en daarmee vastgoedprijzen van kantoren. Daarnaast oefent het overaanbod van kantoorruimte ook neerwaartse druk op huur- en vastgoedprijzen. Dit leidt tot verliezen op vastgoed dat vaak te 'zwaar' gefinancierd is, wat inhoudt dat leningen op de vastgoedobjecten vaak groter zijn dan de huidige marktwaares van de panden. In veel gevallen zouden verschaffers van vreemd vermogen voor kantoorpanden dus niet kunnen worden afgelost indien de panden worden verkocht. De risico's voor banken en andere financiële instellingen die dit vermogen hebben verschaft stijgt dus aanzienlijk naarmate de leegstand toeneemt en de marktwaares van de kantoorpanden dalen. Deze situatie doet zich zowel in grotere steden als in Oldenzaal voor. Echter, in Oldenzaal zijn de eigenaren van vastgoed hoofdzakelijk particuliere beleggers, terwijl dit op nationaal niveau hoofdzakelijk professionele (vastgoed)beleggers zijn. Verder leidt leegstand vaak tot problemen voor gemeentes met betrekking tot belastingopbrengsten op kantorenvastgoed. In Oldenzaal blijkt dit niet zozeer het geval te zijn. Tenslotte ondervinden ook bouwbedrijven en vastgoedontwikkelaars de negatieve effecten van kantorenleegstand. Door heel Nederland in het algemeen en ook in Oldenzaal en omgeving houden veel bouwbedrijven op te bestaan. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de werkgelegenheid. De leegstand van kantoren is dus zeker wel een probleem en uiteindelijk is het de burger die er de lasten van ondervindt.

Ten tweede wordt de vraag gesteld hoe de leegstand van kantoren is ontstaan en waarom het niet vanzelf overgaat. In eerste instantie zijn eigenaren niet bereid om vastgoed af te waarderen zodat het financieel aantrekkelijk wordt voor transformatie of sloop. Dit heeft vooral te maken met de hoge financieringen op het vastgoed, maar er zijn ook andere factoren die meespelen zoals waarderingsmethoden en fiscale regelgeving. Ook is de vraag naar kantoorruimte aanzienlijk gedaald in de afgelopen jaren. De voornaamste oorzaak hiervan in Oldenzaal en de rest van Nederland is de conjunctuur die sinds de economische crisis van 2008 bergafwaarts gaat. Daarnaast speelt duurzaamheid een grote rol in Nederland en in de grotere Twentse steden. Bedrijven willen bezuinigen op energiekosten en vervuilen oudere panden daarom vaak voor nieuwere, maar in Oldenzaal speelt duurzaamheid vrijwel geen rol. Ook Het Nieuwe Werken waarbij de vloeroppervlakte per werknemer zou dalen speelt vrijwel geen rol bij de vraagdaling in Oldenzaal. Wel is er een zekere tweedeling op de kantorenmarkt in Oldenzaal waar te nemen waarbij veelal verouderde panden minder snel in gebruik worden genomen dan nieuwere panden.

Ten derde wordt in hoofdstuk drie de vraag gesteld wat er op dit moment al gedaan wordt aan de leegstand van kantoren. Hier wordt een overzicht gegeven van wat er zoal op landelijk niveau wordt gedaan, maar de nadruk ligt hier op wat er in Oldenzaal gedaan wordt. Het blijkt dat de gemeente grondprijzen van onbebouwde grond bewust marktconform en eerder hoog dan laag houdt om revitalisatie van bestaande locaties financieel aantrekkelijker te maken. Ook wordt er voor gezorgd dat verloedering en verval van bedrijfs- en kantoorpanden beperkt blijft doordat de gemeente onderhoud van voortuinen en voorgevels verplicht heeft gesteld net als lidmaatschap van de vereniging van eigenaren bij commercieel vastgoed dat verval tegengaat. Vanuit de markt worden huurprijzen inmiddels wel verlaagd en ook worden er geen nieuwe panden meer gebouwd als er geen contracten zijn van minstens tien jaar met gebruikers.

De conclusie van het onderzoek is een plan met maatregelen voor de stakeholders bij de kantorenleegstand in Oldenzaal. Hierin wordt onder meer geadviseerd om een bedrijfs- en kantorenfonds op te richten en om de overgang van de bouwsector van nieuwbouw naar renovatie en verduurzaming te faciliteren door middel van gezamenlijke initiatieven waarbij kennis en vaardigheden worden ontwikkeld.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting.....	3
1. Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Probleemstelling en doelstelling.....	7
1.3 Wetenschappelijke relevantie	7
1.4 Maatschappelijke relevantie.....	8
1.5 Onderzoeksvragen	9
1.6 Structuur.....	9
1.7 Methodologie	10
2. Wat is de kantorenleegstand in Oldenzaal en voor wie, wanneer en waarom is dit een probleem?	14
2.1 Inleiding	14
2.2 Wat is (de) kantorenleegstand in Oldenzaal?.....	14
2.3 Structuur van de kantorenmarkt: DiPasquale & Wheaton's (1996) Vierkwadrantenmodel.....	18
2.4 Voor wie, wanneer en waarom is leegstand een probleem?	21
2.4.1 Beleggingsmarkt: Vastgoedrendementen en maatschappelijk risico	21
2.4.2 Ruimtemarkt	23
2.4.3 Bouw- en ontwikkelmarkt.....	25
2.5 Conclusie.....	27
3. Wat zijn de oorzaken van leegstand op de Oldenzaalse kantorenmarkt en wat houdt de leegstand in stand?	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Dynamiek van de kantorenmarkt: Grenadier's (1995) Optiemodel	29
3.2.1 Keuze voor Grenadier's (1995) optiemodel.....	30
3.2.2 The Persistence of Real Estate Cycles: de verklaring van marktgedrag vanuit een optiemodel	31
3.2.3 Gelijkenissen Kantorenmarkt met de Huizenmarktcrisis van 2008.....	36
3.2.4 Grenadier's (1995) optiemodel in Oldenzaal.....	36
3.3 Beleggingsmarkt.....	37
3.3.1 Waarderingsmethoden van kantorenvastgoed	38
3.3.2 Financiering van vastgoed	40
3.3.3 Fiscale aspecten	41
3.4 Ruimtemarkt	42

3.4.1 Conjuncturele oorzaken.....	44
3.4.2 Structurele oorzaken: Het Nieuwe Werken.....	44
3.4.3 Structurele oorzaken: Tweedeling kantorenmarkt	46
3.5 Bouw- en ontwikkelmarkt	49
3.4.1 Ontwikkelingen op de bouw- en ontwikkelmarkt	49
3.4.2 Stimulansen vanuit de overheid.....	50
3.5 Conclusie.....	51
4. Welke maatregelen zijn er op dit moment om de kantorenleegstand te verkleinen?	53
4.1 Inleiding	53
4.2 Landelijke maatregelen tegen kantorenleegstand	53
4.3 Maatregelen tegen de leegstand in Oldenzaal	55
5. Conclusie	58
5.1 Inleiding	58
5.2 De hoofdonderzoeksvraag.....	58
5.3 Beantwoording hoofdonderzoeksvraag: Aanbevelingen	58
5.3.1 Vergroten bewustzijn structurele leegstand.....	58
5.3.2 Accepteren duur leegstand en voorkómen impulsieve maatregelen	58
5.3.3 Kantoren- en bedrijfspandenfonds	59
5.3.4 Crowdfunding.....	59
5.3.5 Ondersteuning bouwwereld	60
6. Discussie	61
6.1 Inleiding	61
6.2 Beperkingen van het onderzoek	61
6.3 Toekomstig onderzoek	61
7. Bronnen.....	63
7.1 Literatuur	63
7.2 Lector	64
Bijlage 1: Interviews.....	68
Interviewvragen aan marktpartijen en overheden over de leegstand van kantoren in Oldenzaal...68	
Inleiding.....	68
Het interview met dhr. B. Seelen (6-8-2013 om 11.00 uur), het interview met dhr. B. Kock (6-8-2013 om 13.00 uur) en het interview met mevr. A. Van Oss en dhr. H. Hofsté (6-8-2013 om 14.30 uur).....	68
Bijlage 2: Beleidsafspraken Kantorenvise Netwerkstad Twente	80

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Wanneer men in Nederland een kantorenpark bezoekt zal het ongetwijfeld opvallen dat er veel panden zijn die leeg staan. De afgelopen jaren is de leegstand van kantoorruimte in Nederland in grote getale toegenomen en momenteel is 7,8 miljoen vierkante meter kantoorruimte niet in gebruik (Bak, 2013). Dit houdt in dat er 14,9 procent van de totale kantorenvorraad in Nederland leeg staat wat in het algemeen als uiterst onwenselijk wordt beschouwd. Desondanks wordt er nog steeds nieuwe kantoorruimte bijgebouwd en blijft de Nederlandse kantorenvorraad toenemen (Bak, 2013). De hoeveelheid artikelen in kranten, tijdschriften en vakbladen blijft daarom ook toenemen waarin de roep om actie steeds groter wordt nu de onaanvaardbaar hoge leegstand blijft aanhouden. Ook wordt er veel wetenschappelijk onderzoek verricht naar de oorzaken en gevolgen van de leegstand en naar mogelijke oplossingen. Het gaat hier om een maatschappelijk probleem dat aan de orde van de dag is en dat een weloverwogen aanpak vereist indien men het wil oplossen.

In het kader van de bacheloropdracht ter afsluiting van de Bachelor Bedrijfskunde aan de Universiteit Twente heb ik ervoor gekozen om mij in dit onderwerp te verdiepen en zo een bijdrage te leveren aan de oplossing van het grootschalige probleem. Daarbij heb ik ervoor gekozen om mij specifiek te richten op de gemeente Oldenzaal, omdat hier, in tegenstelling tot de andere steden in de regio, het aantal aangeboden vierkante meters kantoorruimte blijft toenemen¹ en er slechts weinig onderzoek is gedaan naar de leegstand van kantoren in kleinere steden buiten de Randstad.

1.2 Probleemstelling en doelstelling

Een probleemstelling is altijd gerelateerd aan een doelstelling, want indien men het over een probleem heeft gaat het om een onwenselijke situatie. De gemeente Oldenzaal heeft een leegstandsprobleem op haar kantorenmarkt waarover veel ophef is net als in de rest van Nederland. Het probleem in dit onderzoek is echter tweevoudig en wordt als volgt gesteld, ten eerste is het nog onvoldoende bekend wat de oorzaken van de leegstand precies zijn en welke gevolgen leegstand heeft en waarom deze al dan niet een probleem vormen. Dit leidt automatisch tot de tweede probleemstelling en dat is dat men niet in voldoende mate weet welke maatregelen moeten worden genomen om de leegstand te verhelpen. In aansluiting op de probleemstelling is ook de doelstelling van dit onderzoek tweevoudig. Allereerst heeft dit onderzoek tot doel om het probleem van de kantorenleegstand in Oldenzaal te begrijpen en ten tweede om pragmatische maatregelen aan te bevelen waarmee de leegstand kan worden verholpen. Het eindresultaat van dit onderzoek zal daarom een advies zijn aan de betrokken partijen in de vorm van een plan met maatregelen die zij kunnen nemen om vanuit de situatie van leegstaande kantoren de wenselijke situatie te realiseren.

1.3 Wetenschappelijke relevantie

In Nederland is het meeste wetenschappelijk onderzoek naar de leegstand van kantoren gericht op heel Nederland en de Randstad. Men dient er echter op bedacht te zijn dat het ook bij onderzoek naar de situatie in heel Nederland vaak toch vooral om de grotere steden gaat, waarbij Amsterdam één van de meest onderzochte steden is op dit gebied. In tegenstelling tot de meerderheid van het

¹ Twente Actueel (2013, 22 februari). *Oldenzaal kampt ook met schrikbarende kantorenleegstand*. Verkregen op 26 juni, 2013, via http://www.twenteactueel.nl/index.php?rubriek=politiek&artikel_ID=7211.

wetenschappelijk onderzoek dat zich richt op stedelijke omgevingen zoals de Nederlandse Randstad is er slechts weinig onderzoek gedaan naar kantorenleegstand in landelijke omgevingen met kleine steden. In het kader van deze scriptie over kantorenleegstand is de keuze dan ook gemaakt voor een landelijke omgeving als context, namelijk Oldenzaal en omgeving. Daarmee wordt ook direct ingespeeld op de veelgehoorde uitspraak dat de leegstandsproblematiek vooral op lokaal niveau moet worden behandeld (Van Eekelen, 2012). Oldenzaal verschilt daarbij ook nog eens van nabije steden zoals Enschede, Hengelo en Almelo in het opzicht dat deze laatste drie steden wel als kantorensteden worden beschouwd, omdat hier ook kantorenparken zijn aan te treffen. Kantorenparken zijn gebieden waar zich alleen maar kantoorpanden bevinden, waarbij kantoorpanden gebouwen zijn met een pure kantoorfunctie zonder bedrijfshallen. Oldenzaal wordt daarentegen niet als een kantorenstad beschouwd en de kantoren liggen hier in bijna alle gevallen bij het stadscentrum en het centraal station en op bedrijvenparken. De leegstand van kantoren bevindt zich in Oldenzaal dus in een heel andere context dan in grotere steden. Inmiddels heeft de gemeente Oldenzaal wel een totale kantorenvorrraad van 62.725 vierkante meter waar ook nog eens leegstaande bedrijfsruimte bij komt die als zelfstandige kantoorruimte mag worden verhuurd. Het is dus zeker wel interessant om eens naar de kantorenmarkt van een stad als Oldenzaal te kijken waar de vork heel anders in de steel zou kunnen zitten dan in grotere steden. Wanneer men de kantorenvorraden van alle soortgelijke steden in Nederland bij elkaar op zou tellen zal het ongetwijfeld een grote hoeveelheid kantoorruimte betreffen waarnaar nog geen of weinig wetenschappelijk onderzoek gedaan is. Dit onderzoek is daarom onder andere gericht op het leren begrijpen van de kantorenleegstand in een specifieke context waarin nog weinig eerder onderzoek verricht is. Zo kan dit onderzoek vernieuwende inzichten geven voor de leegstandssituaties in kleinere steden waarmee het een aanvulling en daarmee relevant is voor de wetenschap op dit gebied tot nu toe.

1.4 Maatschappelijke relevantie

De huidige leegstand van kantoren is vooral een probleem in de praktijk en niet zozeer in theorie. Deze scriptie kan dan ook eerder worden beschouwd als een sterk theoretisch onderbouwd, maar pragmatisch ontwerp voor de kantorenmarkt in Oldenzaal, dan een puur theoretisch wetenschappelijk onderzoek. Zo sluit het onderzoek aan op de aard van het probleem.

Zoals in de aanleiding reeds beschreven is heeft Oldenzaal een relatief groot probleem met leegstaande kantoorpanden ten opzichte van andere steden in Twente. Hoewel Netwerkstad Twente een samenwerkingsverband is tussen de steden Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal dat gezamenlijk werkt aan een 'kantorenvisie' ter verlaging van de kantorenleegstand in de Netwerkstad zonder dat de steden elkaar daarbij benadelen, lijkt Oldenzaal de vruchten niet te plukken van deze kantorenvisie. In tegenstelling tot de andere deelnemende steden bij de kantorenvisie is Oldenzaal de enige stad met een toenemende in plaats van afnemende leegstand. Het gaat hier echter ook in absolute zin om een probleem, omdat de leegstand in Oldenzaal als onaanvaardbaar hoog wordt gezien. Uit onderzoek van DTZ Zadelhoff blijkt namelijk dat Oldenzaal in 2011 op de vijfde plaats van Nederland stond met haar aanbod-voorraad-ratio van 11,9 procent en daarmee ver boven het landelijk gemiddelde van circa 3 procent² (dit houdt dus in dat 11,9 procent van de totale

² DTZ Zadelhoff (2012). *Nederland compleet: Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, Januari 2012*.

Verkregen op 27 juni, 2013 via

<http://www.dtz.nl/media/93959/nederland%20compleet%20januari%202012.pdf>.

kantorenvoorraad leeg stond in 2011). Vervolgens is de aangeboden hoeveelheid kantoorruimte in 2012 ook nog eens aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2011. Het gevolg is dat vastgoedeigenaren grote economische schade oplopen. Kantoorpanden zijn commercieel vastgoed en hierin is veel meer belegd en geïnvesteerd dan in de particuliere woningmarkt (Buitelaar et al., 2013). De economische crisis die zich voordeed vanaf 2008 is ontstaan vanuit de huizenmarktcrisis waarbij huizenprijzen drastisch daalden. De schade die hierdoor ontstond voor banken, maar vooral ook voor de gehele maatschappij is van grote omvang. Banken en andere financiële instellingen die commercieel vastgoed hebben gefinancierd proberen daarom om een soortgelijke situatie op de kantorenmarkt te voorkómen. Indien ook de kantorenmarkt zou 'instorten' zouden de gevolgen desastreus zijn voor onze economie (Buitelaar et al., 2013). De oplossing of in elk geval de beheersing van het kantorenleegstandsprobleem is daarmee ook vanuit economisch perspectief van groot belang. Dit maakt onderzoek naar de oorzaken en mogelijke oplossingen van het leegstandsprobleem dan ook absoluut maatschappelijk relevant.

Verderop in deze scriptie en met name in het hoofdstuk over 'wat het probleem van de kantorenleegstand is' zal uitvoeriger worden ingegaan op de (onwenselijke) gevolgen van kantorenleegstand waarmee duidelijk zal worden waarom het een probleem is en welke belangen verschillende stakeholders en de maatschappij hebben bij de beheersing en het reduceren van de kantorenleegstand.

1.5 Onderzoeksvragen

Leegstand van kantoren wordt over het algemeen als een onwenselijke situatie beschouwd. Wellicht dat het vanzelf overgaat, maar de risico's en de maatschappelijke belangen zijn te groot om het probleem alle vrijheid te geven. Het probleem moet dus worden opgelost of in elk geval te beheersen zijn. Dit kan alleen indien er maatregelen worden genomen. De leidende hoofdonderzoeksvraag is daarom als volgt geformuleerd:

H. Welke maatregelen leiden tot een verbetering van het leegstandsprobleem dat zich voordoet bij kantoorruimte in Oldenzaal?

Om antwoord te kunnen geven op deze hoofdonderzoeksvraag moeten de gevolgen en het ontstaan van het probleem begrepen worden. Daarmee wordt het probleem zelf namelijk begrepen. Om vervolgens maatregelen te kunnen adviseren is het dan eerst nog noodzakelijk om te weten welke maatregelen reeds genomen worden. De hoofdonderzoeksvraag kan daarom worden beantwoord op basis van de antwoorden op de volgende deelvragen:

- 1. Wat is de kantorenleegstand in Oldenzaal en voor wie, wanneer en waarom is dit een probleem?***
- 2. Wat zijn de oorzaken van leegstand op de Oldenzaalse kantorenmarkt en wat houdt de leegstand in stand?***
- 3. Welke maatregelen zijn er op dit moment om de kantorenleegstand te verkleinen?***

1.6 Structuur

De deelvragen bepalen de structuur van deze scriptie en zijn in een logische volgorde geplaatst voor het oplossen van een probleem in de praktijk. De eerste vraag die veelal opkomt bij mensen die gevraagd worden om een probleem op te lossen is 'waarom?' of 'wat is het probleem?'. Met het beantwoorden van de eerste deelvraag wordt duidelijk waarom leegstand van kantoren in het

algemeen alsook in Oldenzaal een probleem is door in te gaan op de gevolgen van kantorenleegstand voor stakeholders. Hiermee wordt tevens het maatschappelijk belang nog eens benadrukt. Vervolgens is het de vraag hoe het zover heeft kunnen komen met de leegstand. Bij het beantwoorden van de tweede deelvraag worden daarom de ontwikkelingen die tot de leegstand hebben geleid onder de loep genomen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van theorie over marktgedrag en er zal gekeken worden naar welke veranderingen zich op de kantorenmarkt hebben voorgedaan. Samen met de beantwoording van de eerste deelvraag zal dit een uitvoerige beschrijving opleveren van de huidige situatie van de Oldenzaalse kantorenmarkt en de totstandkoming van leegstand. Op basis hiervan kan een volledig probleemmodel worden geconstrueerd met alle relevante oorzaak-probleem-gevolg-relaties.

Met het probleemmodel dat aan de hand van de eerste twee deelvragen is geconstrueerd en de belangen die verschillende partijen hebben bij het behouden dan wel het oplossen van de oorzaken en gevolgen van leegstand worden de opties met betrekking tot het verhelpen van leegstand in kaart gebracht. Dit probleemmodel levert namelijk een schema op met activiteiten en gebeurtenissen waar men zou kunnen ingrijpen. Na de belangen bij deze gebeurtenissen in kaart te hebben gebracht kan worden bepaald waar het beste kan worden ingegrepen. Zo zal ook duidelijk worden wie er kan ingrijpen zodat partijen niet op elkaars initiatief blijven wachten. Kantorenleegstand is niet iets dat door één partij kan worden opgelost. Dit sluit aan op relevante lectuur waarin telkens wordt aangegeven dat alleen een gezamenlijke aanpak effectief zal zijn³.

Bij de derde deelvraag worden de huidige maatregelen en activiteiten belicht waarmee wordt getracht de leegstandsproblematiek op te lossen. Zonder te weten wat er op dit moment al wordt gedaan heeft het geen zin om 'de mouwen op te stropen' en simpelweg een adviesplan te schrijven met maatregelen. Men zou bij wijze van spreken 'het wiel opnieuw kunnen uitvinden'. Zodra het duidelijk is wat er op dit moment al wordt ondernomen om de leegstandsproblematiek te verhelpen kan worden bekeken wat er nog meer kan worden gedaan aan het probleem.

Per deelvraag wordt er eerst beschreven hoe de situatie in Nederland is en welke factoren meespelen. Voor het leesgemak worden deze beschrijvingen steeds direct gevolgd door beschrijvingen van de situatie in, waarbij de situatie van Oldenzaal voor de overzichtelijkheid wel in aparte alinea's wordt beschreven.

Na de deelvragen te hebben beantwoord kan de hoofdonderzoeksvraag worden beantwoord in de vorm van een pragmatisch adviesplan voor de betrokken partijen bij de kantorenleegstand in Oldenzaal. Hierin wordt beschreven hoe eventuele huidige ineffectieve maatregelen kunnen worden verbeterd en welke andere maatregelen kunnen leiden tot een verbetering van de situatie. Zoals eerder werd aangegeven wordt ook duidelijk welke stakeholders de maatregelen kunnen implementeren.

1.7 Methodologie

Zoals in de subparagraaf over de vraag- en doelstelling reeds naar voren is gebracht heeft dit onderzoek een tweevoudige doelstelling. Dit heeft als gevolg dat de aard van dit onderzoek ook

³ Neprom (2011, 20 december). *Gebiedsvisies nodig voor aanpak kantorenleegstand*. Verkregen op 23 juni, 2013 via <http://www.neprom.nl/Lists/Nieuws/Artikel.aspx?List=bc3aa534-001f-4b8c-bfa0-305a500f62d8&ID=198>.

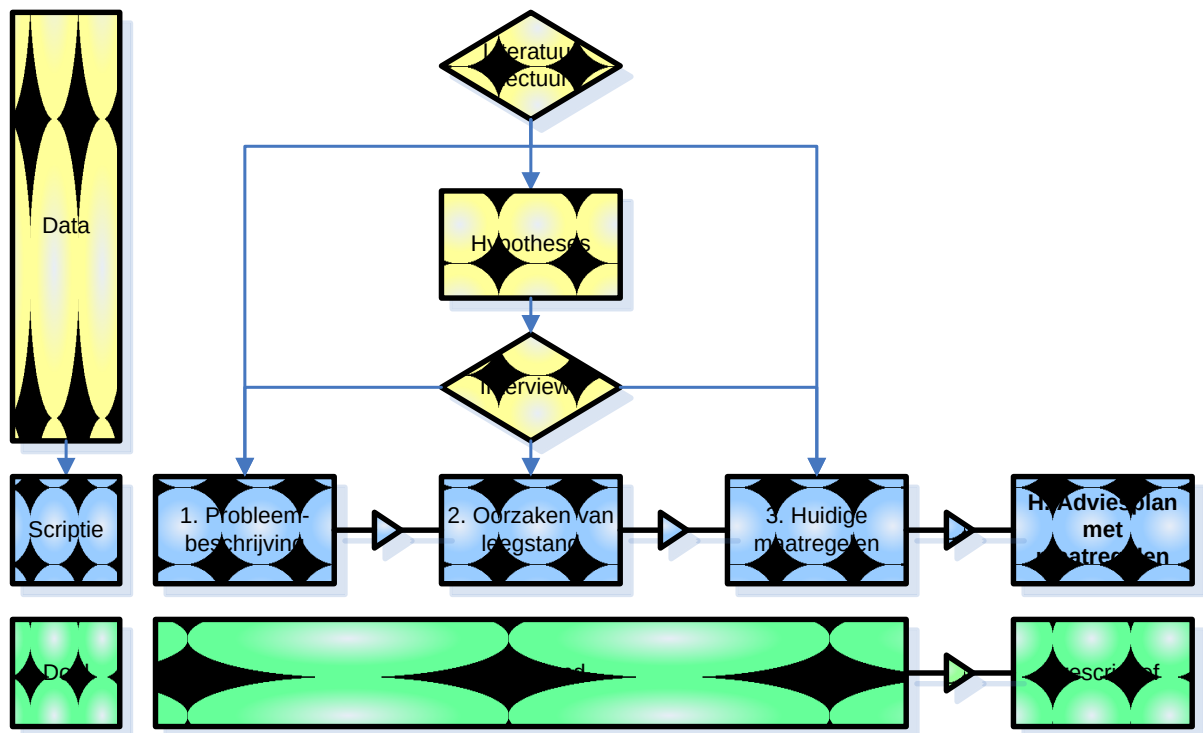
tweevoudig is. Enerzijds is het namelijk verklarend van aard bij de drie deelvragen waarmee het probleem beter begrepen kan worden en anderzijds is het prescriptief bij het adviesplan van de hoofdvraag (Babbie, 2011). Daarbij is het onderzoek, hoewel het zo nu en dan kwantitatieve componenten bevat, hoofdzakelijk kwalitatief van aard. Er is gekozen voor een nadruk op de kwalitatieve componenten, omdat het tot op heden nog niet geheel duidelijk is welke factoren precies een rol spelen bij leegstand van kantoren en al helemaal niet in de context van een kleine stad. Daarom is het in dit onderzoek meer de vraag welke factoren een rol spelen bij leegstand dan hoe groot de invloed is van bepaalde factoren op leegstand, uitgedrukt in cijfers. Vandaar de meer kwalitatieve benadering.

Er wordt begonnen met een literatuur- en lectuuronderzoek naar de oorzaken en gevolgen van de kantorenleegstand in het algemeen en voor zover er publieke informatie beschikbaar is wordt hetzelfde voor Oldenzaal gedaan. Met de beantwoording van de eerste twee deelvragen ontstaat zo een beeld van de oorzaken en de gevolgen van kantorenleegstand. Dit beeld dient als het ware als een stelsel van hypotheses. Of er reden is om deze hypotheses aan te nemen voor de situatie van Oldenzaal worden er interviews gehouden met mensen van de gemeente en marktpartijen die actief zijn op de lokale vastgoedmarkt. Deze respondenten worden gevraagd naar hun ideeën over de aannemelijkheid van de oorzaak-probleem-gevolg-relaties op basis van de theorie en lectuur en zodoende wordt hen een beeld (het probleemmodel) voorgelegd dat zij al dan niet (gedeeltelijk) kunnen bevestigen voor de situatie in Oldenzaal.

Voor het inventariseren en analyseren van de huidige maatregelen tegen de leegstand van kantoren (de derde deelvraag) wordt naast openbare informatie ook gebruik gemaakt van de informatie die personen tijdens de interviews geven. Zo zullen zij onder meer nationale (Nederland), regionale (Overijssel, Twente) en lokale (Oldenzaal) maatregelen voorgelegd krijgen waarover in openbare bronnen geschreven is en worden gevraagd hun ideeën over de werking en de effectiviteit van deze maatregelen te geven. Bij de interviews zullen de betrokken partijen eerst worden gevraagd de drie ruim geformuleerde deelvragen te beantwoorden om te achterhalen waar zij zelf in eerste instantie aan denken bij de leegstand. Vervolgens zorgen specifiekere vragen op basis van de factoren uit het literatuur- en lectuuronderzoek voor sturing van het interview. De interviews zijn daarmee semi-structureel van aard. Ze beginnen heel open, maar de vragen worden steeds concreter.

Nadat inzichtelijk is gemaakt wat de leegstand van kantoren in Oldenzaal veroorzaakt, wat de gevolgen zijn en waarom huidige maatregelen wel of niet effectief zijn worden verdere maatregelen voorgesteld waarmee de hoofdvraag wordt beantwoord. Voor de duidelijkheid is het bovenstaande schematisch samengevat in het onderzoeksmodel van Figuur 1.

Figuur 1. Onderzoeksmodel



Bron: Eigen werk.

2. Wat is de kantorenleegstand in Oldenzaal en voor wie, wanneer en waarom is dit een probleem?

2.1 Inleiding

Om te onderzoeken welke maatregelen genomen kunnen worden om leegstand van kantoren tegen te gaan is het allereerst van belang dat duidelijk is wat wordt bedoeld met kantorenleegstand en dat het fenomeen in zijn context wordt bekeken. Met dit laatste wordt vooral bedoeld dat er gekeken moet worden wie er bij betrokken zijn doordat zij belangen hebben bij het al dan niet reduceren van kantorenleegstand. De betrokken partijen zijn in deze scriptie synoniem aan 'stakeholders'. In dit hoofdstuk wordt met name ingegaan op de kantorenleegstand zelf en op de gevolgen daarvan. Het eindresultaat van het beantwoorden van deze deelvraag is een schematisch overzicht van de situaties en fenomenen waar kantorenleegstand in het algemeen in Nederland, maar ook in Oldenzaal toe leidt en welke stakeholders belangen hebben bij deze situaties en welke invloed zij hierop hebben.

2.2 Wat is (de) kantorenleegstand in Oldenzaal?

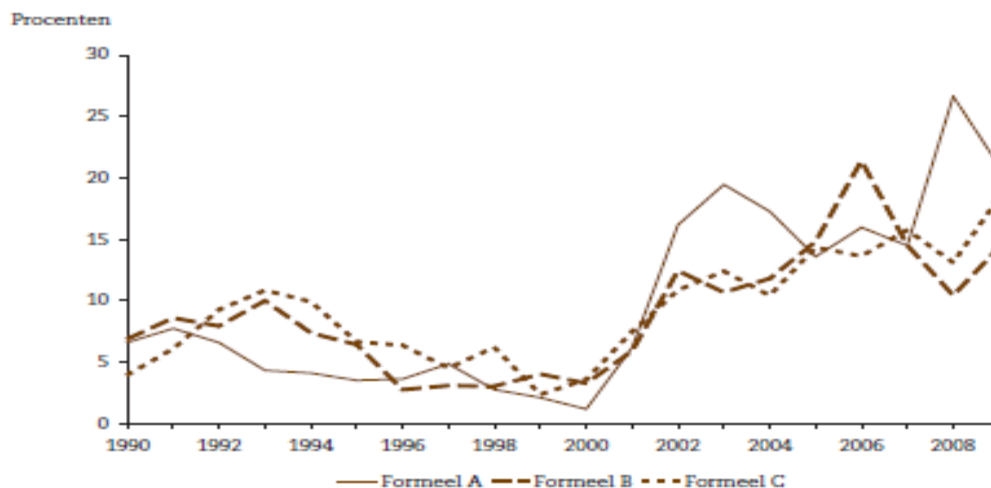
Leegstand van kantoorpanden in Nederland is aan de orde van de dag. Sinds de economische crisis die in 2008 haar intrede deed is de Nederlandse kantorenvoorraad blijven toenemen (Bak, 2013) terwijl de vraag naar kantoorruimte al vanaf 2007 afneemt⁴. NVM Business (2013) meldt: "De Nederlandse kantorenmarkt werd in 2012 opnieuw geconfronteerd met een sterk afnemende vraag naar kantoorruimte en een flink oplopend aanbod van leegstaande en nog te verhuren kantoren. Terwijl op de zogenoemde vrije markt het afgelopen jaar ruim 15 procent minder kantoorruimte werd verhuurd en verkocht (de vraag daalde 15 procent) dan in 2012, steeg in dezelfde periode het direct beschikbare aanbod met 9 procent tot circa 7,8 miljoen m². Volgens NVM Business is een dergelijk groot aanbod nog nooit eerder in Nederland voorgekomen"⁵. Dit houdt in dat 16 procent van de Nederlandse kantoren te koop of te huur stond wat een jaar daarvoor 14,5 procent was⁶. Een leegstand van ongeveer 2 miljoen vierkante meter over heel Nederland zou wenselijk of aanvaardbaar zijn (Zuidema & Van Elp, 2010 (juni), p. 1).

⁴ Volkskrant (2013, 20 februari). *Leegstand kantoren historisch hoog*. Verkregen op 29 juni, 2013 via <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2680/Economie/article/detail/3397140/2013/02/20/Leegstand-kantoren-historisch-hoog.dhtml>.

⁵ NVM Business (2013, 20 februari). *Problemen op de Nederlandse kantorenmarkt stapelen zich op*. Verkregen op 5 juli, 2013 via <http://www.nvm.nl/business/nieuws/2013/20130220problemenkantorenmarkt.aspx>.

⁶ NVM Business (2013, 20 februari). *Problemen op de Nederlandse kantorenmarkt stapelen zich op*. Verkregen op 5 juli, 2013 via <http://www.nvm.nl/business/nieuws/2013/20130220problemenkantorenmarkt.aspx>.

Figuur 2. Formele leegstandsontwikkeling



Bron: Bak, Savills, bewerking Van Elp et al. (2011).

Volgens een publicatie van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) zal de leegstand van kantoorruimte die meer dan drie jaar duurt in Nederland naar verwachting verdubbeld zijn in 2020 indien geen effectieve maatregelen worden genomen⁷. Deze verdubbeling wordt echter niet waarschijnlijk geacht, omdat er naar verwachting ook veranderingen plaats zullen vinden zoals een toename van de vraag door een stijgende werkgelegenheid en een afname van de nieuwbouw van kantoren door dalende huurprijzen (Zuidema & Van Elp, 2013 (juni), p. 24). Deze veranderingen zullen veelal tot stand moeten worden gebracht door maatregelen zoals kantorenfondsen, waarvan de effectiviteit twijfelachtig is⁸. Hier wordt verderop in deze scriptie op ingegaan. Welke maatregelen de markt moeten verbeteren en hoe dit moet plaatsvinden is in elk geval nog een vraagstuk. De leegstand is daarmee als probleem nog niet opgelost.

Naast de gerapporteerde Nederlandse leegstand van circa 8 miljoen vierkante meter is er ook sprake van verborgen leegstand. Dit is leegstand die vaak niet meegerekend wordt bij rapportages, omdat het kantoorruimte betreft die 'op papier' wel gebruikt wordt, maar die in werkelijkheid leegstaat. Deze situatie doet zich regelmatig voor bij bedrijven die met het oog op potentiële groei in het verleden huurcontracten hebben afgesloten met meer kantoorruimte dan zij op dat moment nodig hadden (Van Joolingen et al., 2011). Veel bedrijven blijken deze kantoorruimte nu niet meer nodig te hebben, maar 'op papier' is het wel in gebruik en de ruimte kan nog niet worden aangeboden op de markt. Daarnaast is er een minderheid van bedrijven die zelf kantoorruimte hebben gekocht en met hetzelfde probleem van 'teveel kantoorruimte' zitten. Uit onderzoek van adviesbureau AOS Studley blijkt dat de totale kantorenleegstand inclusief de verborgen leegstand ongeveer 27 procent zou bedragen⁹.

⁷ Van Eekelen, J. (2012). Beeld leegstand kantoren klopt niet: Adequate aanpak leegstand kantoren [Elektronische versie]. Real Estate Magazine, september 2012, pp. 8-13.

⁸ Beerlage, P., & Van Bree, C. (2012). Ecorys onderzoekt leegstand in kantoren: Problemen op kantorenmarkt zijn van lange duur. Vastgoedmarkt, Vol. 25. Verkregen op 31 juli, 2013 via http://www.ecorys.nl/contents/uploads/publicaties/43_1.pdf.

⁹ Vastgoedmarkt (2013, 3 juni). Rapport: echte kantorenleegstand is 27 procent. Verkregen op 17 juli, 2013 via <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/06/03/Rapport-echte-kantorenleegstand-is-procent>.

Gelijke situaties doen zich in Oldenzaal voor waar de hoeveelheid te huur of te koop staande kantoorruimte is gestegen van 1.895 vierkante meter in 2011 naar maar liefst 7.800 vierkante meter in 2012¹⁰. Uit een publicatie van februari 2012 van 'Kantorenvisie Netwerkstad Twente' (2012) bleek dat de totale kantorenleegstand van Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal, tezamen aangeduid als Netwerkstad Twente, 121.774 vierkante meter was. Bij deze leegstand wordt er onderscheid gemaakt tussen 'frictieleegstand', 'leegstand' en 'structurele leegstand'¹¹. Met frictieleegstand wordt de ruimte aangeduid die niet meer dan één jaar leeg staat. Deze was 3.501 vierkante meter voor Oldenzaal en 51.647 voor de gehele Netwerkstad. Bij 'leegstand' gaat het om kantoorruimte die minstens één, maar hoogstens drie jaar leeg staat. Voor Oldenzaal bedroeg de 'leegstand' 255 vierkante meter in 2011, terwijl het voor de Netwerkstad 7.686 vierkante meter bedroeg. Tenslotte valt kantoorruimte die meer dan drie jaar leeg staat onder de categorie 'structurele leegstand' die in 2011 3.677 vierkante meter respectievelijk 62.441 vierkante meter voor Oldenzaal respectievelijk de Netwerkstad bedroeg. Procentueel was de structurele leegstand in Oldenzaal dus circa 49 procent en voor de Netwerkstad circa 51 procent van de totale leegstand. Voor heel Nederland bedroeg de structurele leegstand daarentegen circa 43 procent van de 7,8 miljoen vierkante meter leegstaande ruimte¹².

Tabel 1. Leegstand in vierkante meters kantoorruimte in de Netwerkstad

	Frictieleegstand (< 1 jaar)	Leegstand 1-3 jaar	Structureel leeg (>3 jaar)	Totaal
Almelo	7.758	1.240	5.269	14.267
Borne	305		574	879
Enschede	29.310	3.257	31.914	64.481
Hengelo	10.773	2.934	21.007	34.714
Oldenzaal	3.501	255	3.677	7.433
Totaal	51.647	7.686	62.441	121.774

Bron: Kantorenvisie Netwerkstad Twente: Aanbevelingen en beleidsafspraken (Februari 2012).

In 2012 telde de totale kantorenvorraad in Oldenzaal 62.725 vierkante meter wat inhoudt dat 11,9 procent van de kantoren in Oldenzaal leeg stond in 2011 (Stijnenbosch, 2012). Voor de Netwerkstad ging het om een leegstand van 12,9 procent van de totale kantorenvorraad die 946.836 vierkante meter bedroeg (Stijnenbosch, 2012). De daadwerkelijke leegstand zal waarschijnlijk nog hoger zijn dan in onderzoeksrapporten wordt vermeld door 'verborgen leegstand' (Van Joolingen et al., 2011). Inmiddels is de situatie in Oldenzaal verder verslechterd door aanhoudende stijging van het aangeboden aantal vierkante meters, terwijl de andere Twentse steden een daling van het aanbod meemaken.

Uit een onderzoek van bureau Stogo dat is uitgevoerd in opdracht van de Netwerkstad blijkt dat de helft van de kantoren die nu leegstaat niet meer voldoet aan de vereisten van ondernemingen die

¹⁰ Twente Actueel (2013, 22 februari). *Oldenzaal kampt ook met schrikbarende kantorenleegstand*. Verkregen op 26 juni, 2013, via http://www.twenteactueel.nl/index.php?rubriek=politiek&artikel_ID=7211.

¹¹ Netwerkstad (2012, februari). *Kantorenvisie Netwerkstad Twente: Aanbevelingen en beleidsafspraken*. Verkregen op 26 juni, 2013 via <http://www.enschede.nl/ontwikkeling/2030/bestanden/Kantorenvisie.pdf/>.

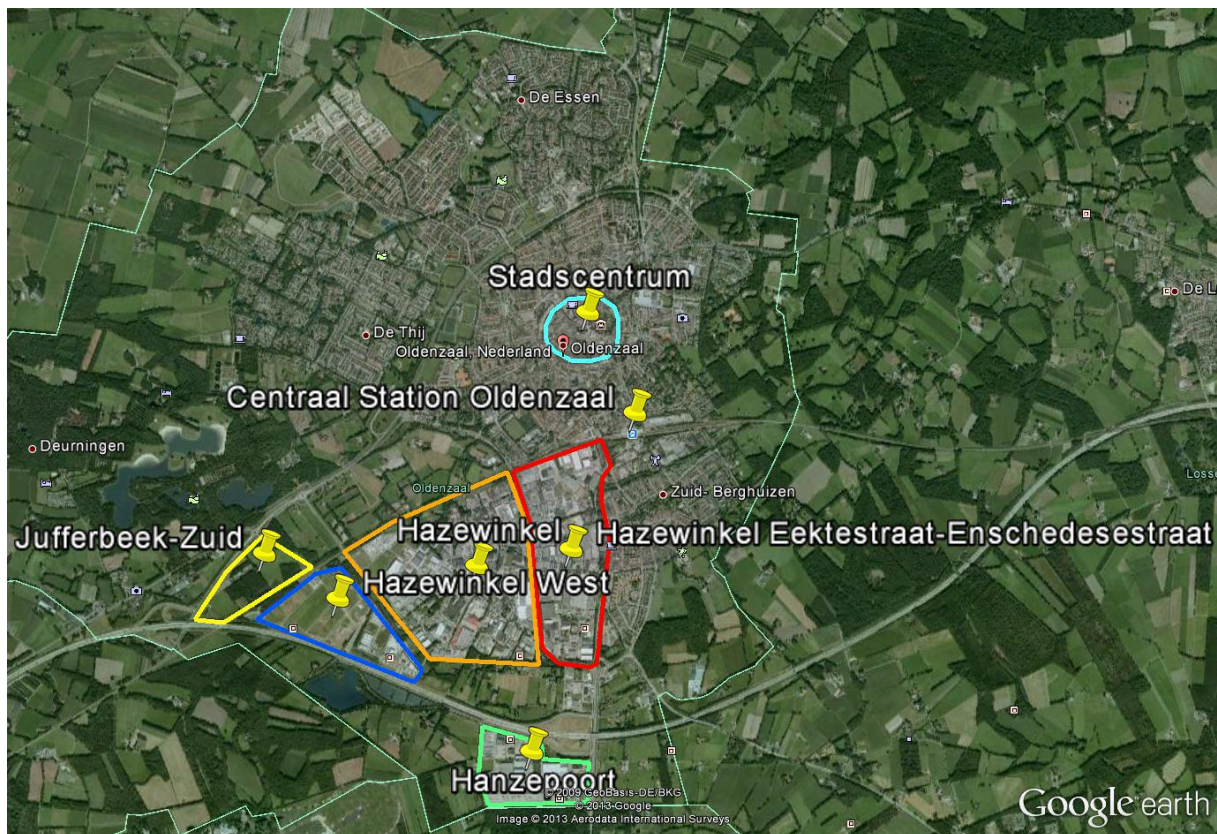
¹² NVM Business (2013, 20 februari). *Problemen op de Nederlandse kantorenmarkt stapelen zich op*. Verkregen op 5 juli, 2013 via <http://www.nvm.nl/business/nieuws/2013/20130220problemenkantorenmarkt.aspx>.

vestiging zoeken met als gevolg dat deze ruimtes moeilijk of geheel niet meer te verhuren zijn¹³. Het gaat hier dan met name om structureel leegstaande kantoren die als incourant worden gezien en het zwaartepunt van dit onderzoek zal dan ook bij structureel leegstaande kantoorruimte liggen.

In tegenstelling tot de andere Twentse steden zoals Enschede, Hengelo en Almelo wordt van Oldenzaal gezegd dat het “geen echte kantorenstad” is. Dit blijkt ook uit de interviews die in het kader van dit onderzoek zijn afgenomen. Zowel marktpartijen als de gemeente zijn het hierover eens. Wat hiermee bedoeld wordt is dat Oldenzaal geen kantorenparken, maar alleen bedrijvenparken heeft. Volgens de gemeente is het ook nooit de bedoeling geweest om van Oldenzaal een kantorenlocatie te maken. Dit wil niet zeggen dat Oldenzaal geen kantoorruimte heeft. Integendeel, met een totale kantorenvorraad van 62.725 vierkante meter is er wel degelijk sprake van een kantorenmarkt in Oldenzaal. Het totale aantal pure kantoorpanden is natuurlijk wel gering in vergelijking met de andere Twentse steden. Naast de kantorenvorraad van 62.725 vierkante meter in pure kantoorpanden bevindt zich echter veel kantoorruimte in bedrijfspanden met kantoorruimte aan de voorkant en bedrijfshallen aan de achterkant zoals de panden op Hazewinkel West langs de snelweg (A1). Deze ruimte wordt niet meegerekend bij de totale kantorenvorraad (Stijnenbosch, 2012) en de totale leegstand is daarmee nog groter dan blijkt uit het onderzoek van Stogo (Netwerkstad, 2012). In het bestemmingsplan van de gemeente zijn deze panden bedrijfsruimtes, maar de kantoorruimtes vormen daarop een uitzondering. In het bestemmingsplan van Hazewinkel West wordt namelijk het volgende gezegd: “Binnen het plangebied geldt dat de vestiging van zelfstandige kantoren niet is toegestaan, behoudens de gronden die zijn aangeduid als ‘zichtzone’. Dit aangezien kantoorfuncties bijdragen aan de gewenste hoogwaardige uitstraling langs de A1”. Verder heeft Oldenzaal veel productiebedrijven en dienstverlenende bedrijven waarvan de productie of dienstverlening steeds meer van achter het bureau met de computer plaatsvindt. Veel van deze bedrijven zijn volgens het bestemmingsplan gevestigd in ‘bedrijfsruimte’, maar met de toename van bureauwerk is er sprake van een steeds groter wordend grijs gebied tussen ‘bedrijfsruimte’ en ‘kantoren’. Het onderscheid tussen bedrijfs- en kantoorruimte wordt steeds vager, aldus Van Oss & Hofsté. Hoewel Oldenzaal dus geen kantorenparken heeft zoals de kantorenparken van Westermaat in Hengelo en het Business & Science Park in Enschede heeft Oldenzaal zeker wel kantoren.

¹³ Vastgoedvergelijker.nl (2012, 29 maart). Steden Overijssel willen 430.000 m2 nieuwe kantoren: vier keer de huidige vraag. Verkregen op 14 juli, 2013 via <http://www.vastgoedvergelijker.nl/nieuws/steden-overijssel-willen-430-000-m2-nieuwe-kantoren-vier-keer-de-huidige-vraag#more-9317>.

Figuur 3. Plattegrond van Oldenzaal



Bron: Google Earth (2013).

Nu de termen leegstand en kantoren zijn gedefinieerd en de mate van leegstand is besproken moet de vraag waarom en voor wie leegstand een probleem is worden beantwoord. Dit geschiedt aan de hand van een theoretisch model waarmee verschillende stakeholders makkelijk kunnen worden geïdentificeerd en waarmee tevens de basis van hun problemen duidelijk wordt. Dit model zal nu eerst worden besproken.

2.3 Structuur van de kantorenmarkt: DiPasquale & Wheaton's (1996) Vierkwadrantenmodel

Een veel gebruikt model in de theorie en praktijk van de vastgoedkunde is het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (1996). Dit model valt binnen de stroming van urban economics (zoals het boek waarin de auteurs het model naar voren brachten ook heette) of mainstream stedelijk-economisch onderzoek in het Nederlands (Buitelaar et al., 2013). Het vierkwadrantenmodel richt zich als economisch model dan ook op vraag- en aanbodfuncties. Specifiek delen de auteurs de vastgoedmarkt op in verschillende deelmarkten, omdat er in economische termen niet één vastgoedmarkt bestaat met een vraag- en aanbodfunctie. De vastgoedmarkt wordt opgedeeld in drie deelmarkten die allen hun eigen vraag- en aanbodfuncties hebben, namelijk de ruimtemarkt, de beleggingsmarkt en de bouw- en ontwikkelmarkt. Dit zijn drie kwadranten in het model. Daarnaast wordt er een relatie gelegd tussen enerzijds de productie (onder andere nieuwbouw) of onttrekking (door sloop of transformatie) van vastgoed en anderzijds het aanbod van vastgoed dat ook het aanbod is op de ruimtemarkt. Dit laatste is het vierde kwadrant, vandaar het vierkwadrantenmodel. De verschillende vastgoeddeelmarkten vormen kwadranten in het model omdat ze allemaal aan

elkaar gerelateerd zijn. Het kwadrant van de ruimtemarkt wordt vaak rechts bovenin het model geplaatst waarbij de huurprijzen op de verticale as aan de linkerkant geplaatst zijn. Op de ruimtemarkt bestaat er een relatie tussen het aanbod van vastgoed en de vraag uitgedrukt in huurprijzen. Stijgt het ruimteaanbod dan dalen de huurprijzen. Huurprijzen zijn de prijzen die huurders willen geven voor een bepaalde hoeveelheid ruimte. Het probleem van de kantorenleegstand op zich doet zich voor op de ruimtemarkt, omdat er een overaanbod van kantoorruimte is. De andere drie kwadranten maken echter inzichtelijk hoe de vraag en het aanbod op de ruimtemarkt tot stand komen, maar ook wie de problemen kunnen ondervinden van leegstand.

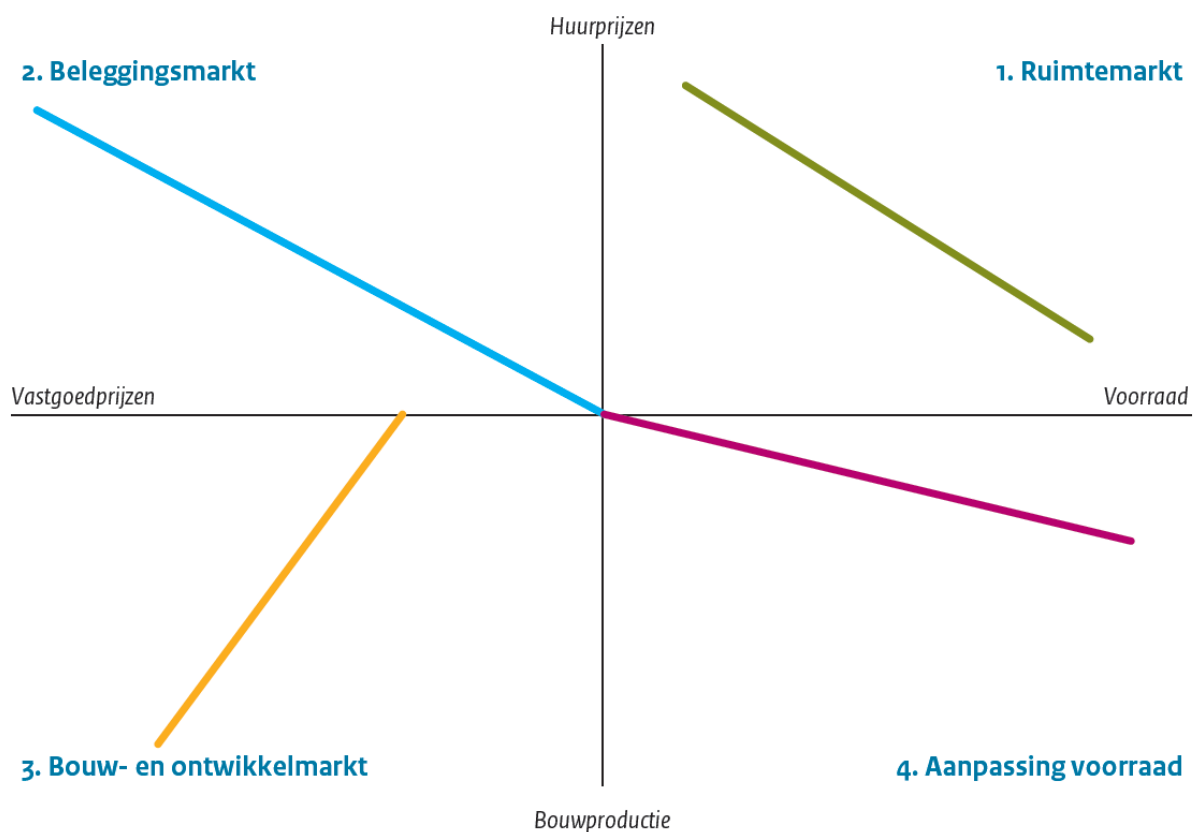
De huurprijzen-as is tegelijkertijd de uitdrukking van de aanbodfunctie op de beleggingsmarkt die in het kwadrant links bovenin het model geplaatst is, omdat huurprijzen rendement is dat wordt aangeboden aan beleggers. Stel dat er krapte op de ruimtemarkt is en huurprijzen zijn hoog, dan bieden huurders hogere huurprijzen aan de eigenaren (die veelal belegger zijn). Rendement is dus hetgeen dat aangeboden wordt en waar de beleggers naar vragen. De vraagfunctie naar huurprijzen als rendementen wordt tot uitdrukking gebracht in de vastgoedprijzen op de horizontale as. Dit zijn de prijzen die beleggers willen geven voor een aangeboden hoeveelheid rendement. Hogere huurprijzen leiden ceteris paribus tot meer rendement op vastgoedbeleggingen en daarom zijn beleggers bereid een hogere prijs voor vastgoed te betalen. Bij dalende huurprijzen dalen ook de vastgoedprijzen. Hoewel huurprijzen hier te beschouwen zijn als aanbod is een stijgende huurprijs juist een dalend aanbod. In de economie leidt een hoger aanbod namelijk tot een lagere prijs op basis van de indifferentietheorie (Lipsey & Christal, 2007). Indien men bijvoorbeeld 50 appels heeft en men wil een peer kopen van iemand die er slechts één heeft dan zal de verkoper van de peer er meerdere appels voor willen hebben en de koper van de peer zal door zijn grote hoeveelheid appels bereid zijn meerdere appels te geven in ruil voor de zeldzame peer. Het aanbod (van rendementen) op de beleggingsmarkt is bij lage huurprijzen groot, omdat bij lagere huurprijzen en dus lagere rendementen op vastgoed ook gekozen kan worden voor een groot aantal alternatieve beleggingen die eveneens een laag rendement opleveren. In extreme omstandigheden valt te denken aan staatsobligaties. Bij lage huurprijzen daalt de hoeveelheid aangeboden kapitaal op de beleggingsmarkt, omdat mensen andere beleggingsmarkten dan vastgoed zoeken. Zodoende dalen ook de vraag naar vastgoed en de vastgoedprijzen. Bij hoge huurprijzen en daarmee hoge rendementen op vastgoed is het aanbod op de beleggingsmarkt juist laag, omdat de hoge rendementen op vastgoed niet snel bij andere beleggingsalternatieven worden bereikt. Veel beleggers trekken daarom naar de vastgoedmarkt waar het gegeven aantal huurders dat rendement geeft (het aanbod) relatief klein wordt met een toenemend aantal beleggers. Er ontstaat dus schaarste op de vastgoedbeleggingsmarkt, omdat er veel beleggers naartoe worden getrokken die willen kopen, maar het aantal huurders en kantoorpanden kan niet direct toenemen. De beleggers bieden tegen elkaar op bij de koop van vastgoedobjecten en daarmee stijgen de vastgoedprijzen. Hoge vastgoedprijzen geven daarmee de hoge vraag weer naar vastgoedrendementen. Kortom, hoge rendementen zijn eerder zeldzaam dan lage rendementen die vaak in overvloed te vinden zijn en daarmee is er bij hoge rendementen op vastgoed sprake van een relatief laag aanbod van rendementen door de grotere vraag van beleggers.

In het kwadrant van de bouw- en ontwikkelmarkt dat links onderin het model staat geven de vastgoedprijzen het aanbod weer van beleggers voor een gevraagde hoeveelheid productie van vastgoed. Als vastgoedprijzen hoog zijn bieden beleggers de bouwers en ontwikkelaars van vastgoed

relatief veel geld voor de bouw en ontwikkeling van vastgoed. De hoeveelheid productie van vastgoed is hetgeen wat ontwikkelaars teruggeven in ruil voor bepaalde vastgoedprijzen. Bij te lage vastgoedprijzen zullen ontwikkelaars geheel niets bouwen, omdat de bouwkosten in dat geval de vastgoedprijzen overstijgen en het bouwen en ontwikkelen van nieuw vastgoed een verliesgevende activiteit zal zijn voor bouwers en ontwikkelaars. Van de andere kant is het voor beleggers ook goedkoper om bij lage vastgoedprijzen bestaande gebouwen te kopen dan nieuw te bouwen. Het is maar net de vraag wie het verschil tussen de bouwkosten en prijzen van bestaand vastgoed betaald. Bij stijgende vastgoedprijzen zullen steeds meer ontwikkelaars steeds meer nieuw vastgoed produceren.

In het vierde kwadrant leidt een hogere productie van vastgoed (ten opzichte van de onttrekking) tot een groter aanbod van ruimte. De deelmarkten zijn grafisch weergegeven in Figuur 4.

Figuur 4. Het Vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton (1996)



Bron: DiPasquale & Wheaton (1996); bewerking van Buitelaar et al. (2013).

Ter illustratie van het model en de afhankelijkheden van de verschillende deelmarkten wordt het volgende voorbeeld gegeven. Een lager aanbod van kantoorruimte leidt tot hogere huurprijzen. Hogere huurprijzen maken beleggen in kantoorruimte aantrekkelijker en daarmee stijgen de vraag naar en de prijs van vastgoed. Stijgende vastgoedprijzen maken het voor vastgoed- en projectontwikkelaars aantrekkelijk om nieuw vastgoed te produceren door bijvoorbeeld kantoorpanden te bouwen. Een toenemende productie van vastgoed ten opzichte van de onttrekkingen die zullen dalen bij hogere vastgoedprijzen, leidt ertoe dat het aanbod van ruimte toeneemt. Dit leidt er op zijn beurt weer toe dat huurprijzen dalen en de cyclus opnieuw wordt

gemaakt totdat het ruimte aanbod en de huurprijzen zo laag zijn dat vastgoed als belegging minder aantrekkelijk wordt en vastgoedprijzen dalen door een afnemende vraag naar vastgoed als beleggingsobject. Om met de tijd mee te gaan moet in het model dus als het ware tegen de klok in worden gedraaid. Als men namelijk met de klok meedraait ziet men bijvoorbeeld dat een groot aanbod van ruimte tot stand is gekomen door een grote productie ten opzichte van de onttrekking. De grote productie heeft op zijn beurt weer plaatsgenomen door hoge vastgoedprijzen enzovoort.

2.4 Voor wie, wanneer en waarom is leegstand een probleem?

2.4.1 Beleggingsmarkt: Vastgoedrendementen en maatschappelijk risico

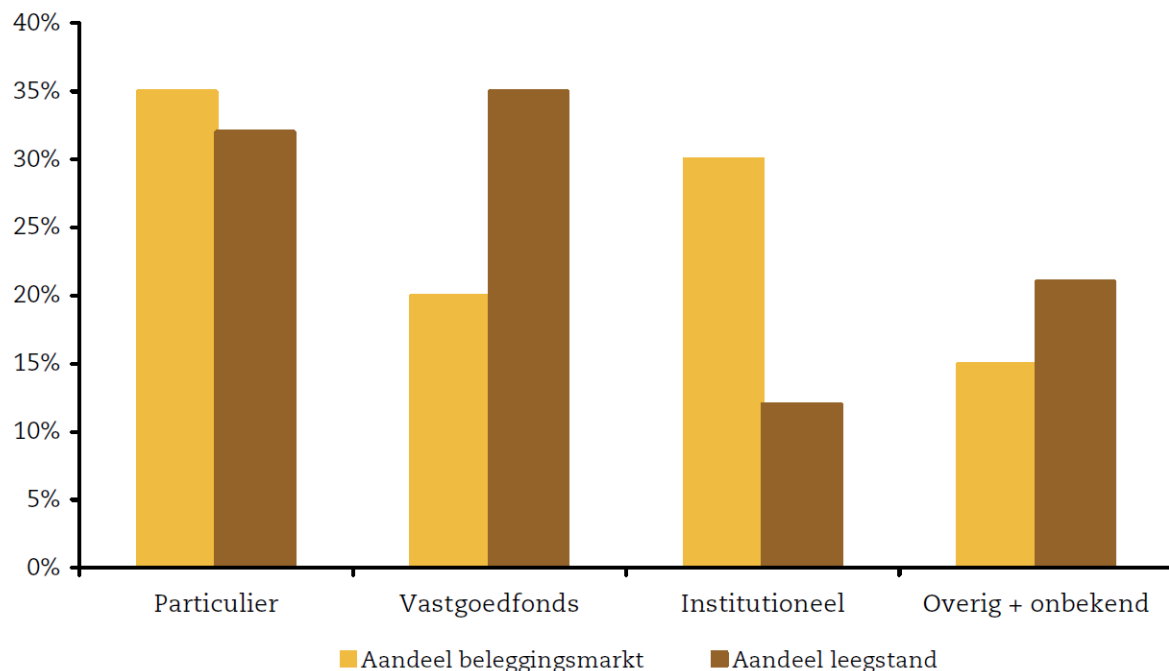
Allereerst is leegstand van kantoren een onwenselijke situatie voor de eigenaren van het vastgoed¹⁴. Zij hebben immers minder of geen opbrengsten en inkomsten uit verkoop of verhuur, omdat de huurprijzen en verkoopprijzen dalen of omdat het aantal verhuurde en verkochte kantoorruimtes daalt. Het gevolg is dat de rendementen dalen of dat er verliezen worden gemaakt door opbrengsten die lager zijn dan de kosten. Maar wie zijn de eigenaren van vastgoed? Uiteraard zullen er bedrijven zijn die zelf kantoorpanden in bezit hebben en deze bij het leegkomen moeilijk kunnen verkopen. Echter, kantoren vormen samen met winkels het 'commercieel vastgoed' en commercieel vastgoed is vooral een beleggingsobject en de eigenaren van kantoren zijn hoofdzakelijk professionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen (Buitelaar et al., 2013, p. 21; Ris, 2012). De lagere rendementen en verliezen op vastgoed als gevolg van de leegstand leiden ertoe dat pensioenpremies worden verhoogd en pensioenuitkeringen worden verlaagd. Dit heeft een daling van consumentenkoopkracht en daarmee afnemende economische groei tot gevolg (Buitelaar et al., 2013, p. 14.; Schütte et al., 2012). Naast pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen zijn banken betrokken bij de financiering van commercieel vastgoed. Zo geeft Buitelaar et al. (2013) aan dat het Nederlands vastgoed voor bijna 40 procent wordt gefinancierd met vreemd vermogen. In 2012 bedroeg het totale krediet van Nederlandse banken aan Nederlandse vastgoedpartijen ongeveer 80 miljard euro (De Nederlandse Bank, 2013; De Nederlandse Bank, 2012, p. 27). Wanneer professionele beleggers als vastgoedeigenaren hun cliënten (zoals verzekeringsnemers en pensioengerechtigden) en hun andere financiers/crediteuren (banken) niet meer kunnen terugbetalen ondervinden ook zij de nadelige gevolgen van de kantorenleegstand. In het geval van financiers die vreemd vermogen hebben verschaft dienen de kantoorpanden nog wel als onderpand, maar de uiteindelijke marktwaarde en opbrengsten bij verkoop van deze panden daalt door de leegstand (De Nederlandse Bank, 2012, p. 27). Uit een onderzoek van DNB en AFM blijkt "dat ongeveer een kwart van de vastgoedgerelateerde leningen een LTV-ratio [loan-to-value-ratio] heeft van meer dan honderd procent ten opzichte van het onderpand" (De Nederlandse Bank, 2012, p. 27). Ongeveer een kwart van de leningen zou dus niet kunnen worden afgelost met de opbrengsten uit verkoop van het vastgoed dat als onderpand dient. Men spreekt in dit geval vaak van leningen die 'onder water' staan (Ter Voort et al., 2013, p. 6). Opvallend bij het betreffende kwart vastgoedleningen dat 'onder water' staat is dat de taxaties (boekwaardes) van het vastgoed vaak nog niet zijn aangepast (lees: verlaagd) aan de huidige marktomstandigheden van overaanbod (De Nederlandse Bank, 2012, p. 27). Wanneer in plaats van boekwaardes de huidige reële marktwaardes van commercieel vastgoed worden afgezet tegen de leningen zal het goed mogelijk zijn dat meer dan

¹⁴ Ris, N. (2012). Overheden kunnen meer doen: Leegstaande kantoren: Wiens probleem is het eigenlijk. Real Estate Magazine, september 2012, pp. 16-19.

een kwart van de vastgoedleningen 'onder water' staat. De risico's voor financiers stijgen dus met de toename van kantorenleegstand en de marktwaardedaling van de panden.

De commerciële vastgoedmarkt heeft zo gelijkenissen met de huizenmarkt die in het afgelopen decennium een hevige crisis heeft ondervonden, waarbij vastgoedprijzen daalden, beleggers hun crediteuren niet konden voldoen en de verliezen uiteindelijk voor rekening van de burger kwamen. Echter, de totale omvang van beleggingen in commercieel vastgoed is veel groter dan die van beleggingen in de woningmarkt (Buitelaar et al., 2013). Het terugdringen van de kantorenleegstand is daarmee van groot belang voor de hele maatschappij. Dit is dan ook de reden dat veel mensen aandringen op actie van de Rijksoverheid en/of de Rijksoverheid mede als probleemeigenaar zien (Buitelaar et al., 2013). Volgens NVM Business is de hoeveelheid belegd vermogen in kantoren desondanks iets gestegen in 2012 ten opzichte van 2011¹⁵.

Figuur 5. Verdeling van kantorenvastgoed onder eigenaarsoorten.



Bron: Zuidema et al. (2010).

Uit de interviews met de betrokken partijen uit Oldenzaal en omgeving werd steeds bevestigd dat kantoorruimte ook in Oldenzaal en omgeving veel te zwaar gefinancierd was. Er werd zelfs aangegeven dat banken de hoge financieringen zelf ook hebben gestimuleerd, omdat eigenaren met meer financiering met een lage rentestand hun rendement konden verhogen. En juist daar ging het mis. Voor veel panden konden namelijk geen gebruikers worden gevonden. Wat betreft de eigendomssituatie zijn de grotere steden Enschede, Hengelo en Almelo een representatieve afspiegeling van de landelijke situatie met een meerderheid van professionele (beleggende) eigenaren zoals vastgoedfondsen en institutionele beleggers (pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen) en een minderheid van particuliere beleggers. Veel kantoren in deze

¹⁵ NVM Business (2013, 20 februari). *Problemen op de Nederlandse kantorenmarkt stapelen zich op*. Verkregen op 5 Juli, 2013 via <http://www.nvm.nl/business/nieuws/2013/20130220problemenkantorenmarkt.aspx>.

Twentse steden zijn dan ook van dezelfde eigenaren als van kantoren in het westen van het land. In Oldenzaal blijkt de situatie heel anders te liggen. Hier schat een geïnterviewde bedrijfsmakelaar een verdeling van grofweg 80 en 20 procent voor de aandelen particulier respectievelijk professioneel bezit. De meeste bedrijfs- en kantoorpanden in Oldenzaal zijn dus in bezit van particuliere beleggers die vrijwel allemaal uit Oldenzaal en omgeving komen. De particuliere beleggers zijn vaak lokale bedrijven die geheel andere kernactiviteiten hebben dan de exploitatie van vastgoed, zoals transport, reclame, accountancy, advocatuur, techniek, technologie, de bouw en vele andere. Ook natuurlijke personen (in termen van het Nederlands recht) voor wie de panden tot hun privévermogen behoren, bedragen een groot deel van de eigenaren. Deze eigenaren hebben als gevolg van de leegstand en de zware financieringen op het vastgoed nu erg zware tijden en maken grote verliezen. Één van de betrokken partijen zei tijdens een interview ook “er zijn geen mensen met geld meer en mensen die het hebben geven het niet uit aan vastgoed”. Het feit dat het geld op is van partijen die betrokken zijn bij vastgoed in Oldenzaal bemoeilijkt het ook om te investeren in de bestrijding van leegstand. Al met al leidt leegstand dus ook in Oldenzaal tot grote problemen voor de eigenaren, ondanks een andere verdeling van het soort eigenaren dan in de rest van Twente en de landelijke verdeling.

2.4.2 Ruimtemarkt

De leegstand doet zich feitelijk voor op de ruimtemarkt. Hier is namelijk sprake van een overaanbod van kantoorruimte. Naast eigenaren en andere financiers van het vastgoed is ook de gemeente als betrokken partij of stakeholder te beschouwen. De gemeente heeft gemengde belangen. Enerzijds ontvangt de gemeente geld voor de verkoop van grond aan projectontwikkelaars die nieuwe kantoren bouwen op nieuwe locaties. Vanuit dit belang maakt het niet uit of deze nieuwe kantoren leeg komen te staan, omdat de gemeente het geld al heeft binnengehaald. Anderzijds heeft de gemeente ook inkomsten uit onroerendezaakbelasting (OZB). Dit is een belasting die gebruikers en eigenaren van vastgoed betalen aan de gemeente over de WOZ-waarde, waarbij WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken. De WOZ-waarde voor elk pand wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld door de gemeente en is gelijk aan de vrije verkoopwaarde uit een taxatieverslag, dus de verwachte koopsom van een pand bij verkoop op de vrije markt, waar partijen tegen elkaar kunnen opbieden. Niet alle panden worden afzonderlijk jaarlijks getaxeerd, maar de gemeente maakt voor de meeste panden schattingen op basis van daadwerkelijke verkoopwaarden van soortgelijke panden en computermodellen¹⁶. Ook stelt de gemeente jaarlijks de OZB-tarieven vast als percentages van de WOZ-waarde. De OZB bestaat uit een deel dat betaald wordt door gebruikers indien het een pand betreft dat niet als woning wordt gebruikt (dus dit geldt voor kantoorruimte) en een deel dat betaald wordt door de eigenaren. Dit laatste deel wordt betaald voor zowel woningen als niet-woningen, maar er kunnen verschillende tarieven zijn vastgesteld voor deze twee typen vastgoed. In 2013 bedraagt in Oldenzaal de gebruikersbelasting 0,16254 procent, de eigenarenbelasting voor onroerende zaken die in hoofdzaak (minstens 70 procent) tot woning dienen 0,10962 procent en de eigenarenbelasting voor niet-woningen 0,20351 procent van de WOZ-waarde (Gemeente Oldenzaal, 2012)¹⁷. Onroerendezaakbelasting vormt een aanzienlijk deel van de gemiddelde gemeentelijke inkomsten in Nederland. Gemiddeld halen gemeenten in Nederland ongeveer 10 procent van hun

¹⁶ Rijksoverheid (z.d.). *Hoe bepalen gemeenten de WOZ-waarde?*. Verkregen op 12 juli, 2013 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/waardering-onroerende-zaken-woz/vraag-en-antwoord/hoe-bepalen-gemeenten-de-woz-waarde.html>.

¹⁷ Digitaal loket voor inwoners Gemeente Oldenzaal (z.d.). *WOZ (Waardering onroerende zaken)*. Verkregen op 19 juli, 2013 via <https://dloket.oldenzaal.nl/loketburgers/pdc-bijzonderheden/1965955;jsessionid=6542AFC23684F085CF12085C50382ADE>.

inkomsten uit belastingen en dit zijn dan met name onroerendezaakbelastingen¹⁸. Een toenemende kantorenleegstand is vanuit het OZB-belang niet altijd een probleem voor de gemeente, maar wordt dat pas wanneer het absolute aantal in gebruik zijnde vierkante meters kantoorruimte daalt, omdat er dan geen gebruikersbelasting meer kan worden geheven. De gemeente heeft er dus ook belang bij dat de kantorenleegstand afneemt, maar dan vooral door een toename in het gebruik in plaats van sloop van kantoorruimte.

Volgens de gemeente Oldenzaal leidt de leegstand van kantoorruimte nog niet direct tot problemen bij de opbrengsten uit onroerendezaakbelasting. Het is verder niet duidelijk of de leegstand een beduidende rol speelt bij de verhogingen van de OZB-tarieven die de laatste jaren hebben plaatsgevonden. De gemeente ziet de leegstand van bedrijfs- en kantoorruimte niet als een groot probleem.

De leegstand vormt ook voor eigenaren en gebruikers een probleem met betrekking tot de OZB. Eigenaren moeten namelijk ondanks de (gedeeltelijke) leegstand van panden alsnog eigenarenbelasting betalen over de WOZ-waarde van het gehele pand terwijl er (minder of) geen huuropbrengsten zijn. Tegelijkertijd wordt de WOZ-waarde niet gecorrigeerd voor leegstand, terwijl de marktwaarde van kantoorruimte daalt naarmate de leegstand toeneemt. Directeur Frank van Blokland van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) – “een belangenbehartigingsorganisatie voor institutionele beleggers in Nederlands vastgoed” (<http://www.ivbn.nl/>) – geeft aan dat beleggers nu afwaarderen op hun vastgoed zodat de marktwaarden dalen met de verwachting dat WOZ-waarden en daarmee de OZB op den duur ook dalen. Verder is de OZB “[...] al een van de zwaarste lasten voor een eigenaar bij leegstand”, aldus Frank van Blokland¹⁹. Daarnaast stellen gemeenten vaak van tevoren vast hoeveel OZB-inkomsten zij in totaal willen ontvangen in een budgetjaar. Het komt echter vaak voor dat het aantal gebruikers of de WOZ-waarden van kantoorruimte te laag zijn om met de op dat moment geldende OZB-tarieven de begrootte OZB-inkomsten te ontvangen. Wanneer deze situatie zich voordoet verhogen gemeenten vaak de OZB-tarieven voor zowel gebruikers als eigenaren. De totale OZB-inkomsten van gemeenten worden jaarlijks meestal vastgesteld op basis van enerzijds inflatie (loon- en prijsstijgingen) en anderzijds gemeentelijke behoeften aan extra inkomsten. Een toename van de totale OZB wegens inflatie wordt aangeduid als ‘indexering’²⁰. Oldenzaal heeft de OZB-tarieven voor gebruikers (van niet-woningen), woning-eigenaren en niet-woning-eigenaren de laatste jaren ook verhoogd. In de jaren 2011-2012-2013 waren deze namelijk respectievelijk 0,14559%-0,15143%-0,16254% voor gebruikers, 0,09752%-6%-0,10182%-0,10962% voor woningeigenaren en 0,18229%-0,18960%-0,20351% voor niet-woning-eigenaren.

De eigenaarheffing van de onroerendezaakbelasting is ook in Oldenzaal één van de kostenposten bij leegstand. Dat het de zwaarste last is voor een eigenaar bij leegstand lijkt de respondenten van het interview onwaarschijnlijk. OZB is natuurlijk wel een kostenpost die jaarlijks kasstromen vereist in tegenstelling tot afschrijving op panden ten gevolge van verloedering en technische degradatie bij

¹⁸ Rijksoverheid (z.d.). *Gemeentelijke belastingen*. Verkregen op 19 juli, 2013 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/gemeentelijke-financien/gemeentelijke-belastingen>.

¹⁹ De Vos, A. (2011, 2 april). Minder OZB door lege kantoren. *Binnenlands Bestuur*. Verkregen op 20 juli, 2013 via <http://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/nieuws/minder-ozb-door-lege-kantoren.998474.lynkx>.

²⁰ Gemeente Almere (2013). *Gemeentelijke belastingen in 2013*. Verkregen op 20 juli, 2013 via http://www.almere.nl/fileadmin/files/almere/wonen/Belastingen/Belastingfolder_2013_LR.pdf.

leegstand. Echter, deze afschrijving wordt uiteindelijk toch wel als één van de zwaarste lasten gezien. Panden die langdurig, vooral structureel, leeg staan raken vaak in verval door groeiend onkruid en vocht in de ruimtes. Daarnaast is het altijd moeilijker om gebruikers te vinden voor leegstaande panden dan panden die nog in gebruik zijn. Mensen kunnen zich van een pand dat nog in gebruik is immers beter voorstellen hoe het zou zijn om er gevestigd te zijn. Andere praktische kosten die gewoon doorlopen bij leegstand zijn bijvoorbeeld inspectiekosten van liften, energiekosten voor het verwarmen en ventileren van de ruimtes en onderhoud aan de buitenkant van het pand en het omliggende terrein. Daarnaast lopen verzekeringskosten en financieringskosten en –uitgaven ook door bij leegstand. Het ontbreken van (een deel van de) kasstromen uit huuropbrengsten bij leegstand kan al snel leiden tot veel financiële druk, omdat er toch veel kasstromen zijn.

Verder is er sprake van een tweedeling van kantoorruimtemarkt. Nieuwe kantoorpanden op goede locaties hebben vaak minder last van de leegstandsproblematiek dan meestal verouderde kantoorpanden op minder goede locaties. Bij structurele leegstand gaat het dan ook vaak om verouderde kantoorpanden op minder goede locaties (De Nederlandse Bank, 2012, p. 26). Bij de vraag ‘voor wie leegstand een probleem is’ ligt onder de eigenaren de nadruk dus op eigenaren van verouderde kantoorpanden op minder goede locaties. De tweedeling van de kantorenmarkt zal verderop in deze scriptie verder worden behandeld.

Uit de interviews blijkt dat het ook in Oldenzaal voor verouderde panden moeilijker is dan voor nieuwe panden om gebruikers te vinden. Verder vormt leegstand ook een probleem voor makelaars. “De vraag is gewoon nul” is wat één van de makelaars zei, “Kom maar eens in discussie over de prijs, dan ben je al een heel eind”.

2.4.3 Bouw- en ontwikkelmarkt

Een andere belangrijke stakeholder bij leegstand die niet vergeten mag worden is de project- of vastgoedontwikkelaar. Aan deze twee termen wordt in het vervolg dezelfde betekenis toegekend en zij worden afwisselend gebruikt. In de meeste gevallen houden projectontwikkelaars zich bezig met de bouw van vastgoed op bouwklare grond. Zij kopen deze grond vaak van gemeenten of particuliere eigenaren zoals landbouwbedrijven. Na de bouw van het vastgoed wordt dit verkocht aan beleggers, tenzij de ontwikkelaar tevens de belegger is die het vastgoed zal exploiteren. Veel vastgoedontwikkelaars hebben het moeilijk met het ontwikkelen van nieuwe kantoorpanden. Afgelopen jaar (2012) zijn diverse grote projectontwikkelaars failliet gegaan zoals Eurocommerce dat een portefeuille had met bijna 50 procent leegstand, Phanos en Homburg Invest²¹. Gerelateerd aan vastgoedontwikkelaars zijn bouwbedrijven. Samen bevinden zij zich op de bouw- en ontwikkelmarkt. In de periode 1990-2010 is er circa 22 miljoen vierkante meter kantoorruimte bijgebouwd, terwijl wordt verwacht dat dit voor de periode 2010-2020 slechts 4,9 miljoen vierkante meter zal bedragen (Zuidema et al., 2012). Uiteraard gaat het hier om een periode van 20 respectievelijk 10 jaar, maar het mag duidelijk zijn dat er minder nieuwbouw van kantoren plaats zal vinden. De toename van werkgelegenheid en de daarmee gepaard gaande toenemende ruimtevrage zou volgens het rapport Kantorenmonitor 2012 de belangrijkste factor zijn voor de nieuwbouw van kantoren. Hoewel de nieuwbouw naar verwachting zal afnemen zal de nadruk bij de bouw- en ontwikkelmarkt meer komen te liggen op revitalisering en herbouw van verouderde kantoorpanden in het hogere segment.

²¹ Meeus, J. (2012, 27 september). Failliete projectontwikkelaar kreeg leningen met valse contracten. NRC. Verkregen op 13 juli, 2013 via <http://www.nrc.nl/nieuws/2012/09/27/failliete-projectontwikkelaar-eurocommerce-kreeg-leningen-met-valse-contracten/>.

Verouderde gebouwen die niet meer voldoen aan de eisen van gebruikers worden gesloopt en er komt iets nieuws voor in de plaats of ze worden gerenoveerd. Men spreekt in dit verband van de 'kwalitatieve component' van de nieuwbouwvraag (Zuidema et al., 2012). Het mag duidelijk zijn dat de totale kantorenvorraad in elk geval minder snel zal stijgen dan voorheen. Voor vastgoedontwikkelaars en bouwbedrijven kan dit als een probleem worden ervaren. Zij zullen in veel gevallen moeten omschakelen naar sloop en herbouw op bestaande locaties en renovaties.

Deze situatie is ook van toepassing op zowel bouwbedrijven in Twente in het algemeen als ook op bouwbedrijven in Oldenzaal. Bij de interviews hebben betrokken partijen ook allemaal aangegeven dat bouwbedrijven zich in de nabije toekomst meer moeten gaan toeleggen op kwalitatieve bouw dan nieuwbouw en het uitbreiden van panden. Ze moeten onder andere leren om efficiënt te worden in het verbeteren van de infrastructuur, het klimaat en de energiekosten in gebouwen. Volgens een van de betrokken partijen hebben bouwbedrijven te lang 'achterover geleund' in de veronderstelling dat er voldoende opdrachten binnen zouden blijven komen voor nieuwbouw. Bouwbedrijven hebben zich volledig toegelegd op het efficiënt bouwen van nieuwe kantoorpanden. Het is nu een grote opgave om efficiënt bestaande gebouwen kwalitatief te verbeteren. Ook in Twente zijn er in de afgelopen jaren veel bouwbedrijven failliet gegaan en de verwachting is dat deze trend zich de komende tijd nog zal voortzetten.

Figuur 6. Toename van de kantorenvorraad in Nederland



Bron: Bak (2013).

Naast marktpartijen zoals vastgoedontwikkelaars en bouwbedrijven zijn ook regionale en lokale overheden betrokken bij de bouw- en ontwikkelmarkt. Buitelaar et al. (2013) meldt namelijk dat er met name voor de crisis de gewoonte bestond "... om zowel uitleglocaties als binnenstedelijke locaties zoveel mogelijk grootschalig en integraal aan te pakken, waarbij onder andere commercieel vastgoed als kostendrager moest fungeren voor minder rendabele functies" (Buitelaar et al., 2013, p. 11). Dit geschiedt als volgt. Gemeenten voeren de grondexploitatie van een bepaald gebied uit middels een exploitatieplan waarin alle kosten en opbrengsten zijn opgenomen voor de gemeente. De verkoop van grond aan nieuwe eigenaren die er iets op willen bouwen levert de gemeente opbrengsten op, maar de prijzen die worden gevraagd voor de grond verschillen per bestemmingssoort. Zo zijn de prijzen van grond met commerciële bestemmingen hoger dan "...

gronden met bijvoorbeeld een maatschappelijk functie”²². Deze herverdeling van kosten wordt aangeduid met ‘binnenplanse verevening’. Binnenplanse verevening lijkt op de Wet op de vaste boekenprijs, waarbij populaire boeken voor ‘extra’ veel geld worden verkocht zodat minder populaire boeken die minder winstgevend zijn ook kunnen worden verkocht. Het doel hiervan is om een breed aanbod van literatuur te bevorderen²³. Bij binnenplanse verevening is het ook de bedoeling om als het ware een breed aanbod van bestemmingen mogelijk te maken. Ook scholen, buurthuizen en gemeenten zijn nodig en deze kunnen mede worden gefinancierd met gemeentelijke opbrengsten van commercieel vastgoed. Wanneer nieuwbouw en ontwikkeling van kantoren op nieuwe locaties daalt kan dit ook een probleem vormen voor de ontwikkeling en instandhouding van gronden en vastgoed met een maatschappelijke functie.

In het interview met de gemeente Oldenzaal werd aangegeven dat de gemeente altijd heel behouden is met zaken als binnenplanse verevening en het financieren van bepaalde gebieden met de opbrengsten uit grondexploitatie elders. De gemeente Oldenzaal geeft geld pas uit wanneer ze het ook heeft en niet op het moment dat ze het nog moet krijgen. Dit zou in andere Twentse steden wel eens anders gaan waar leegstand dan ook een groter probleem vormt voor gebiedsontwikkeling met maatschappelijke doeleinden. De gemeente geeft ook aan dat de ‘moeilijke’ verkoop van grond op Jufferbeek-Zuid geen probleem vormt met betrekking tot tekorten die zouden ontstaan uit een gebrek aan grondopbrengsten. Daarbij heeft de gemeente de gemaakte kosten voor de aanleg van infrastructuur op Jufferbeek-Zuid ook relatief laag kunnen houden. De gemeente Oldenzaal is in elk geval niet afhankelijk van grondopbrengsten voor de dekking van gemeentelijke uitgaven en van een actief grondbeleid in die zin is ook geen sprake.

2.5 Conclusie

Samenvattend zien we dat leegstand van kantoren in heel Nederland voor diverse partijen een probleem vormt. Direct gaat het veelal om pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen die als eigenaar aangemerkt worden en financiers zoals banken die vreemd vermogen verschaffen. Indirect is ook de burger zowel als pensioengerechtigde en verzekeringsnemer, alsook belanghebbende bij de stabiliteit van het economische en bancaire systeem als probleemeigenaar aan te merken. In Oldenzaal zijn het echter vooral particuliere eigenaren die met het leegstandsprobleem te kampen hebben. Hier zijn de verliezen voor vermogende personen, maar ook zij hebben het vastgoed vaak zwaar gefinancierd zodat uiteindelijk ook financiële instellingen (met name banken) risico’s lopen.

Daarnaast kan leegstand voor gemeenten een probleem zijn doordat de OZB-opbrengsten minder snel stijgen of zelfs dalen. Gezien het relatief grote belang van 8-10% dat de gemeente heeft bij de OZB is leegstand ook voor de gemeentes een probleem. In Oldenzaal zou dit geen groot probleem zijn. Ten slotte hebben vastgoedontwikkelaars en bouwbedrijven de opgave om met een daling van nieuwbouw om te leren gaan en zich meer toe te leggen op renovatie en verduurzaming van bestaande panden. Zij hebben voorlopig echter nog zware tijden en er valt te verwachten dat er nog

²² Deloitte (2011). Binnenplanse verevening op basis van de Grondexploitatiewet. *GREXpert*, nr. 24 (juli). Verkregen op 18 juli, 2013 via http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Netherlands/Local%20Assets/Documents/NL/Branches/Real%20Estate/nl_nl_grexpert_24_juli_2011.pdf.

²³ Kunst en Cultuur (z.d.). De vaste boekenprijs, houden of afschaffen?. Verkregen op 5 juli, 2013 via <http://kunst-en-cultuur.infonu.nl/diversen/19505-de-vaste-boekenprijs-houden-of-afschaffen.html>.; Commissariaat voor de media (2005). Wet op de vaste boekenprijs. Verkregen op 5 juli, 2013 via <http://www.cvdm.nl/content.jsp?objectid=CVDM:7100>.

veel bouwbedrijven zijn die deze tijden niet overleven. Dit zal uiteraard negatieve effecten op de werkgelegenheid hebben. De leegstand van kantoren is uiteindelijk zowel in Oldenzaal als in de rest van Nederland vooral ook een probleem voor de burger. Dit is ook van toepassing op de Oldenzaalse kantorenmarkt. In het volgende hoofdstuk wordt gekeken naar hoe de leegstand is ontstaan.

3. Wat zijn de oorzaken van leegstand op de Oldenzaalse kantorenmarkt en wat houdt de leegstand in stand?

3.1 Inleiding

Nu duidelijk is waarom leegstand een probleem is en de gevolgen ervan in kaart zijn gebracht wordt in dit hoofdstuk gekeken naar de oorzaken van de kantorenleegstand. De kantorenleegstand in Oldenzaal is het directe gevolg van een dalende vraag naar kantoorruimte enerzijds en een toename van de kantorenvorraad anderzijds. Vraag en aanbod op de ruimtemarkt van kantoren zijn de laatste jaren niet juist op elkaar afgestemd met een aanbodoverschot als gevolg. In economische termen is er geen sprake meer van een markt equilibrium. Het doel van dit hoofdstuk is om de huidige kantorenleegstand te kunnen verklaren en daarmee vormt het een belangrijk deel van dit onderzoek. Immers, wanneer inzichtelijk is gemaakt welke factoren leiden tot de totstandkoming en instandhouding van leegstand, dan weet men ook waar men kan ingrijpen en wie er kan ingrijpen. Om de leegstand van vastgoed te kunnen verklaren zijn vele theorieën en modellen ontwikkeld. Elke theorie bekijkt het probleem vanuit andere invalshoeken (onder andere trends bij de vraag naar ruimte, de beleggersmarkt, de bouw- en ontwikkelmarkt, architectonische aspecten van leegstaande objecten) en heeft verschillende benaderingen (kwalitatief en kwantitatief), maar de theorieën hebben vaak ook raakvlakken. Het geven van een complete verklaring voor de leegstand is erg ambitieus, maar naar alle waarschijnlijkheid niet haalbaar en het gebruik van teveel theorieën gaat ook ten koste van de begrijpelijkheid van deze scriptie. Vandaar dat er in dit onderzoek voor gekozen is om het bij twee modellen te houden die beide een verklaring geven voor de leegstand, maar beide vanuit heel verschillende invalshoeken. Het gaat om het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton (1996) dat al eerder is uitgelegd en het optiemodel van Grenadier (1995) dat hierna zal worden uitgelegd. Met het vierkwadrantenmodel wordt gekeken naar de structuur van de markt. Dat wil zeggen dat met het vierkwadrantenmodel inzichtelijk kan worden gemaakt hoe de deelmarkten in statische zin zijn vormgegeven en welke autonome verschuivingen een rol spelen bij de afstemming van vraag en aanbod op de deelmarkten. Het vierkwadrantenmodel geeft dus een soort blueprint van de deelmarkten. Het is dan altijd nog de vraag hoe partijen zich gedragen op deze deelmarkten. Om ook dit helder te krijgen wordt het optiemodel van Grenadier (1995) gebruikt. Met dit model wordt de dynamiek van de kantorenmarkt uitgelegd zodat het gedrag van de betrokken partijen en met name dat van vastgoedeigenaren kan worden verklaard. Als metafoor geeft het vierkwadrantenmodel inzicht in de structuur (ontwerp) van een straat (ruim opgezet, weinig drempels, weinig stoplichten etc.), terwijl het optiemodel het weggedrag van de gebruikers van de straat inzichtelijk maakt (remmen ze voor drempels, rijden ze sneller op ruim opgezette straten en waarom doen ze dit al dan niet, misschien hebben ze haast). Met deze twee modellen wordt dus in beginsel een heel compleet beeld verkregen van wat er speelt op de kantorenvastgoedmarkt. Het optiemodel zal nu eerst worden behandeld gevolgd door het vierkwadrantenmodel.

3.2 Dynamiek van de kantorenmarkt: Grenadier's (1995) Optiemodel

De leegstand op de kantorenmarkt is ontstaan en houdt aan door een verkeerde afstemming van vraag en aanbod. De manier waarop vraag en aanbod tot stand komen en op elkaar worden afgestemd, met andere woorden hoe de markt werkt, kan worden aangeduid als de 'dynamiek' van de markt. Om de oorzaken van een verkeerde afstemming van vraag en aanbod in kaart te brengen is het allereerst van belang om inzicht te verwerven in de dynamiek van de kantorenvastgoedmarkt.

Daarna zal ook gekeken worden naar 'autonome' verschuivingen op de verschillende deelmarkten van de kantorenvastgoedmarkt.

3.2.1 Keuze voor Grenadier's (1995) optiemodel

Een van de meest gehoorde termen met betrekking tot de dynamiek van de kantorenvastgoedmarkt is 'de varkenscyclus'. Deze term is afkomstig uit de varkenshandel waar er altijd of een aanbodtekort of een aanbodoverschot is, omdat het aanbod niet direct op de vraag kan worden afgestemd. Mordecai Ezekiel (1938) ontwikkelde hier zijn 'cobweb theorem' (spinnenwebtheorie) voor. Deze theorie stelt dat wanneer bijvoorbeeld de vraag naar varkens stijgt, ook de prijs naar varkens stijgt en varkensfokkers zullen meer varkens gaan fokken. Echter, tegen de tijd dat de varkens groot genoeg zijn om te verkopen blijkt vaak dat er teveel gefokt is waardoor er een aanbodoverschot ontstaat. Met het aanbodoverschot dalen de prijzen en wordt er minder gefokt. Op den duur leidt dit weer tot een aanbodtekort en hogere prijzen en de 'varkenscyclus' herhaalt zich opnieuw. Er is dus sprake van een haperende markt. Hetzelfde patroon van aanbodtekorten en -overschotten die elkaar afwisselen doet zich voor op de vastgoedmarkt. Wittendorp (1991) introduceerde hiervoor de term 'varkenscyclus' in de context van commercieel vastgoed²⁴. Zodra er een tekort aan kantoorruimte is beginnen projectontwikkelaars in grote getale met de bouw van nieuwe kantoorpanden. Als deze nieuwe kantoorpanden na een aantal jaren opgeleverd worden blijkt echter dat er teveel is bijgebouwd waarmee een aanbodoverschot van kantoorruimte ontstaat. De Nederlandse kantorenmarkt bevindt zich op dit moment in deze situatie en hoewel het de vraag is wanneer er weer een aanbodtekort ontstaat, is de voorspelling van de varkenscyclus dat de huurprijzen dalen, met als gevolg dat vastgoedprijzen en daarmee de bouw en ontwikkeling van vastgoed ook zullen dalen (zie ook het tweede en derde kwadrant van het vierkwadrantenmodel) wat op den duur leidt tot een aanbodtekort. Volgens Wittendorp (1991) zijn er twee verklaringen voor deze aanbodoverschotten die zich in de loop van de decennia keer op keer weer voordoen. De eerste verklaring is net als bij de varkensfokkerij, de lange tijdsperiodes die nodig zijn om het (door aanbieders) gewenste aanbod te realiseren. Bij de bouw betreft dit dan uiteraard de bouwperiode die meerdere jaren in beslag kan nemen. Een tweede verklaring volgens Wittendorp (1991) is de bereidheid van financiers om de bouw van nieuw vastgoed te financieren, uitgedrukt in lage rentes. De theorie van Ezekiel (1938) en latere theorieën zoals die van Wittendorp (1991) worden altijd nog veel gebruikt voor de verklaring van aanbodoverschotten en -tekorten op de kantorenvastgoedmarkt.

Er zijn echter een aantal kritische vragen die men zich moet stellen wanneer men de varkenscyclus als verklaring geeft voor de huidige leegstand. Dit impliceert namelijk dat de huidige leegstand een natuurlijk verschijnsel is dat vanzelf weer overgaat. Men moet zich echter kritisch afvragen of de huurprijzen inderdaad dalen, of de vastgoedprijzen inderdaad dalen en of de bouw van nieuwe kantoorpanden inderdaad daalt. Indien deze vragen ontkennend worden beantwoord geeft dit aan dat de varkenscyclus geen juiste verklaring is voor de dynamiek van de kantorenvastgoedmarkt en zal de leegstand misschien ook niet door dezelfde marktwerking die het veroorzaakt heeft worden opgelost. Het blijkt bijvoorbeeld dat huurprijzen vaak niet dalen ondanks dat er weinig vraag naar

²⁴ Wittendorp, P.R.S. (1991). Een toekomstverkenning van de commerciële vastgoedmarkt in Nederland. Amsterdam, 1991.

kantoorruimte is en er veel leegstand is. Ook in de vijf grote steden van Nederland dalen de huurprijzen niet ondanks een gemiddelde leegstand van circa 15 procent²⁵.

Eichholtz (1996) geeft aan dat verklaringen uit de wetenschappelijke literatuur zoals de varkenscyclus niet toereikend zijn om een gedegen inzicht te verkrijgen in de werking van vastgoedmarkten. Hij noemt het optiemodel van Grenadier (1995) als betere verklaring voor het gedrag van partijen en de cycli op vastgoedmarkten. Het optiemodel van Grenadier (1995) wordt dan ook gebruikt in dit onderzoek om de dynamiek van de kantorenvastgoedmarkt te leren begrijpen en zal nu worden uitgelegd.

3.2.2 The Persistence of Real Estate Cycles: de verklaring van marktgedrag vanuit een optiemodel

In zijn artikel genaamd “The Persistence of Real Estate Cycles” brengt Steven Grenadier (1995) een optiemodel naar voren waarmee antwoord op hoofdzakelijk twee vragen kan worden gegeven. Ten eerste de vraag waarom huurprijzen vaak niet worden verlaagd bij een dalende vraag naar kantoorruimte en ten tweede de vraag waarom er ondanks een dalende vraag naar kantoorruimte toch nieuwe kantoorpanden worden ontwikkeld. Het model geeft ook een verklaring voor het feit dat grote leegstand zich eerder zal voordoen op de kantorenmarkt dan op de bedrijfsgebouwenmarkt en de woningmarkt. Alles wordt vanuit het perspectief van de vastgoedeigenaar of –ontwikkelaar bekeken.

3.2.2.1 Huurprijzen

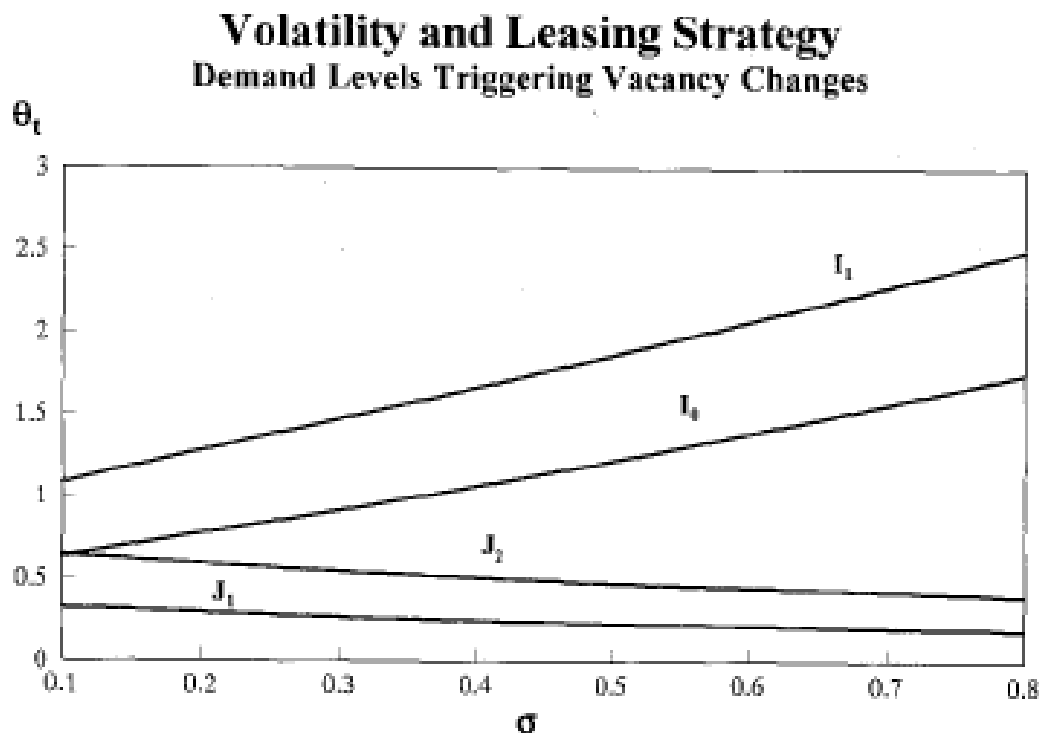
Volgens Grenadier (1995) is er een bepaald bereik van de vraag (of de huurprijzen) waarbinnen er niets verandert aan de bezetting van kantoorruimte. Hij noemt dit in zijn artikel de ‘band of inaction’. Men moet zich voorstellen dat een kantoorpand n units heeft die kunnen worden verhuurd. De vraag naar het aantal units zal de bovengrens van het bereik moeten overstijgen voordat er een extra unit wordt verhuurd. Tegenovergesteld geldt ook dat de vraag naar het aantal units onder de ondergrens van het bereik moet komen voordat er een extra unit leeg komt. Binnen het bereik van de boven- en ondergrens kan de vraag en de huurprijs dalen en stijgen zonder dat er een extra unit wordt verhuurd. Des te groter het bereik van inactie, des te meer de vraag (en daarmee de huurprijzen) moet stijgen of dalen voordat er iets verandert aan het aantal verhuurde units. Als voorbeeld in zijn artikel geeft Grenadier een kantoorpand met twee units die verhuurd kunnen worden. Wanneer er nul units worden verhuurd en de vraag de bovengrens (I_0) van het bereik eenmaal overstijgt zal er een extra unit kantoorruimte worden verhuurd. Echter, wanneer de vraag vervolgens weer daalt beneden I_0 zal er niet direct weer een unit extra leeg komen te staan. De vraag moet altijd verder dalen dan de eerste bovengrens van het bereik (I_0), voordat de unit weer leeg komt te staan. Als er één unit wordt verhuurd is zijn er andere grenzen van het bereik die moeten worden overschreden voordat er een tweede unit wordt verhuurd of voordat de unit leeg komt te staan. De bovengrens die moet worden overschreden om twee units te verhuren wordt aangeduid met I_1 en de ondergrens die moet worden overschreven voordat de verhuurde unit leeg komt te staan heet J_1 . Als I_1 wordt overschreden en alle units worden verhuurd is er geen volgende bovengrens, maar wel een volgende ondergrens, namelijk J_2 , die moet worden overschreden voordat het aantal verhuurde units weer daalt naar één. Deze situatie wordt aangeduid met het

²⁵ Van den Anker, E. (2012, 15 augustus). Huurprijzen kantoren blijven dalen. Facility Management Magazine. Verkregen op 28 juli, 2013 via <http://www.fmm.nl/nieuws/nieuws/huurprijzen-kantoren-blijven-dalen.120762.lynkx>.

begrip 'hysteresis' dat betekent dat "binnen een systeem de situatie niet kan worden teruggedraaid naar een oudere situatie door de oorzaken van een verandering naar het oude niveau terug te brengen" (Grenadier, 1995). Het 'hysteresis effect' - dus het bereik van inactie - en de grootte hiervan wordt door twee factoren beïnvloed, namelijk volatiliteit van de vraag en aanpassingskosten.

Voor de invloed van volatiliteit op het hysteresis effect geeft Grenadier (1995) het volgende voorbeeld. In Figuur 7 zijn de grafieken van I_0 , I_1 , J_1 en J_2 te zien. Stel dat het voorbeeldgebouw met twee units, beide units leeg heeft staan en de volatiliteit van de vraag is 0.20. De vraag zal dan minstens naar 0,774 (I_0) moeten stijgen voordat er één unit (0,5 van het gebouw) wordt verhuurd. Naarmate de volatiliteit (op de horizontale as) toeneemt neemt ook I_0 toe. Dus naarmate de volatiliteit van de vraag toeneemt neemt ook de bovengrens van de band of inaction toe. Grenadier verklaart dit met behulp van optietheorie. Als de eigenaar het pand nu namelijk verhuurd voor een bepaalde prijs geeft hij ook zijn optie weg om het later voor een hogere huurprijs te kunnen verhuren als de vraag toeneemt. Wanneer de volatiliteit van de vraag toeneemt wordt de kans ook groter dat huurprijzen verder omhoog of omlaag zullen gaan. De eigenaar heeft met leegstaande kantoorruimtes dus de optie om te wachten totdat de huurprijzen stijgen. Naarmate de volatiliteit van de vraag en daarmee de kans op hogere huurprijzen toeneemt stijgt dus de waarde van de optie om te wachten met het verhuren. Vandaar dat de eigenaar bij een grotere volatiliteit van de vraag de units pas bij hogere huurprijzen zal verhuren en afziet van zijn optie. Naarmate de volatiliteit van de vraag toeneemt worden vraag en aanbod dus minder goed op elkaar afgestemd.

Figuur 7. Volatiliteit van de vraag en het aantal verhuurde units kantoorruimte.

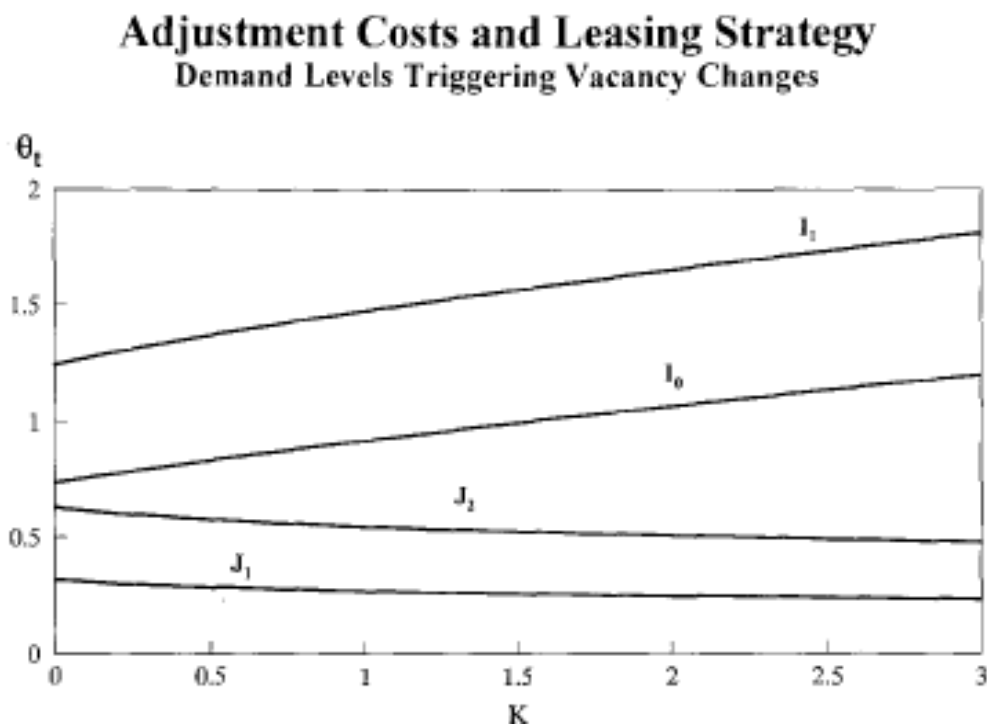


Bron: Grenadier (1995).

Naast volatiliteit van de vraag beïnvloeden ook aanpassingskosten het hysteresis effect. Aanpassingskosten of 'adjustment costs' zijn kosten die gemaakt worden wanneer het aantal

verhuurde units op de vraag wordt aangepast. Het is verder irrelevant of de eigenaar of de huurder deze kosten betaald. De aanpassingskosten bij het *vullen* van een leegstaande kantoorunit bestaan onder andere uit fysieke aanpassingskosten van het pand, maar ook provisies voor makelaars en bemiddelaars die de nieuwe huurder of het pand hebben gevonden. Ook indien de eigenaar van het pand zelf huurders vindt of huurders zelf een pand vinden zullen hier kosten aan verbonden zijn. Bij het *leegkomen* van kantoorruimte zijn er evenwel kosten die voortkomen uit het de-installeren en kaal opleveren van de ruimte. Des te hoger deze beide kosten, des te hoger de 'adjustment costs'. De adjustment costs lopen al snel op tot een jaar aan huurinkomsten. Zonder vraagvolatiliteit zou de eigenaar de ruimte verhuren als hij een "[...] huurprijs krijgt die zijn marginale bedrijfsvoering kosten en de aanpassingskosten dekt". Met vraagvolatiliteit ontstaat de kans dat huurders opzeggen en daarmee ontstaat ook de kans dat er kosten gemaakt worden bij het leegmaken van de ruimte en dat de er nog meer aanpassingskosten worden gemaakt als er nieuwe huurders in komen. Hogere aanpassingskosten leiden er daarom toe dat eigenaren de units pas zullen verhuren bij hogere huurprijzen om de mogelijke aanpassingskosten in de toekomst te kunnen dekken. Ook zal de eigenaar bij een dalende vraag en een dalende huurprijs de huurders toch liever in zijn pand laten zolang de huur niet verder daalt dan de kosten die gemaakt worden als de huurders eruit gaan. Als de huurprijzen onder J_n komen zal er één unit minder worden verhuurd. Het bereik van de band of inaction wordt zodoende groter naarmate de aanpassingskosten stijgen. Daarnaast maakt een grotere volatiliteit van de vraag de kans groter dat huurders na een tijd opzeggen en zo wordt ook de kans groter dat er aanpassingskosten gemaakt moeten worden. Om de grotere verwachte waarde van toekomstige aanpassingskosten te dekken zal de eigenaar pas extra units verhuren als de huurprijzen hoger zijn. Zodoende leidt grotere volatiliteit van de vraag ook tot een groter bereik van inactie via de aanpassingskosten. Dit is ook te zien in Figuur 8.

Figuur 8. Aanpassingskosten en het aantal verhuurde units kantoorruimte.



Bron: Grenadier (1995).

Huurprijzen worden dus niet verlaagd bij een dalende vraag ten eerste omdat eigenaren kantoorruimte liever leeg laten staan en wachten op een hogere huurprijs in de toekomst (volatiliteit) en ten tweede omdat de aanpassingskosten niet gedekt kunnen worden bij lagere huurprijzen. Nu inzichtelijk is gemaakt waarom huurprijzen niet dalen bij een dalende vraag en zelfs niet bij leegstand zal met behulp van Grenadier's (1995) model worden ingegaan op de vraag waarom er ondanks een dalende vraag en leegstand toch nieuwe kantoorpanden worden bijgebouwd.

3.2.2.2 Overbuilding

Dezelfde factoren, namelijk volatiliteit van de vraag en aanpassingskosten, die leidden tot het hysteresis effect leiden ook tot de situatie dat er nieuwe kantoren worden bijgebouwd terwijl de vraag daalt. Daarnaast is de constructietijd nog een derde factor die leidt tot 'overbuilding'. De kans op overbuilding wordt gedefinieerd als de kans dat een bepaald percentage van een gebouw na oplevering niet kan worden verhuurd en leeg komt te staan.

Volgens het model van Grenadier (1991) zal de kans op overbuilding toenemen naarmate de constructietijd toeneemt. De verklaring die het model hiervoor geeft is dat een langere bouwtijd de kans vergroot op 'extremere' hoeveelheden vraagschommelingen. De kans dat de vraag naar kantoorruimte met 30 procent stijgt in drie jaar tijd is bijvoorbeeld groter dan de kans dat de vraag 30 procent stijgt in drie weken. Als tegen de tijd dat een kantoorgebouw klaar is de vraag laag blijkt te zijn heeft de eigenaar de mogelijkheid om het leeg te laten staan en te wachten op stijgende huurprijzen. Het enige dat de eigenaar te verliezen heeft zijn wat vaste lasten die hij ondanks leegstand moet betalen. Bij een dalende vraag is zijn verlies beperkt tot een vast bedrag. De vraag, de huurprijzen en daarmee de huuropbrengsten voor de eigenaar kunnen echter oneindig stijgen. Door een beperkte hoeveelheid kosten voor zijn rekening te nemen koopt de eigenaar met de bouw van kantoorpanden dus eigenlijk opties. De eigenaar zal daarom geneigd zijn om zoveel mogelijk kantoorpanden te (laten) bouwen. De kans op overbuilding neemt dus toe naarmate de constructietijd toeneemt, omdat de uitkomsten bij goede en slechte vraagomstandigheden asymmetrisch zijn.

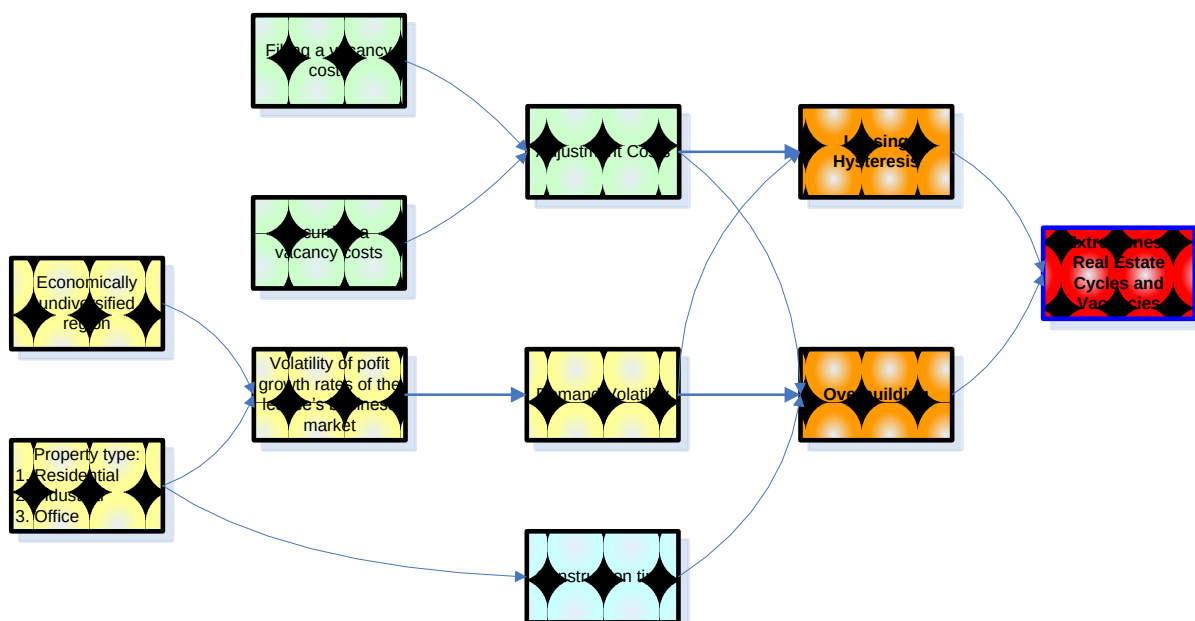
Dezelfde asymmetrie van uitkomsten in verschillende vraagscenario's als bij de constructietijd leidt er ook toe dat naarmate de aanpassingskosten stijgen de kans op overbuilding stijgt. Dit wordt met het model als volgt verklaard. Wanneer de aanpassingskosten stijgen zal de eigenaar de ruimtes pas bij hogere huurprijzen verhuren. Als de huurprijzen te laag zijn laat hij de ruimtes leegstaan en vermijdt zo de hogere aanpassingskosten. De eigenaar gebruikt dat zijn optie om te wachten op het moment dat de huurprijzen hoog genoeg zijn en zal dan zijn ruimtes verhuren. De hogere aanpassingskosten worden pas betaald wanneer de ruimtes worden verhuurd, zodat de kosten bij een slecht vraagscenario beperkt blijven, maar bij een gunstig vraagscenario is men bereid om de hogere aanpassingskosten te betalen en heeft de eigenaar grotere winsten als hij meer kantoorruimte heeft laten bouwen.

Tot slot leidt grotere vraagvolatiliteit tot meer overbuilding, omdat de kans op grote toe- en afnames in de vraag stijgt en de eigenaar wederom een beperkt verlies heeft bij een afnemende vraag en zijn winsten wederom onbeperkt hoog kunnen zijn bij een toenemende vraag. De eigenaar zal bij een grotere vraagvolatiliteit dus inzetten op meer bouwen, omdat dit gemiddeld genomen zijn profijt vergroot.

3.2.2.3 Het model

Het optiemodel geeft dus aan dat een grotere volatiliteit van de vraag leidt tot een groter hysteresis effect wat inhoudt dat eigenaren geneigd zijn hun kantoorruimte minder snel te verhuren zodat de leegstand toeneemt. Ondertussen leidt grotere vraagvolatiliteit tot meer nieuwbouw van kantoren. Dezelfde situatie van een toenemende leegstand onder bestaande kantoren en toenemende nieuwbouw doet wordt gestimuleerd door hogere aanpassingskosten. Eigenaren van bestaand vastgoed zullen minder snel geneigd zijn de ruimtes te verhuren bij stijgende aanpassingskosten, terwijl stijgende aanpassingskosten tegelijkertijd leiden tot meer nieuwbouw. Verder verklaart het optiemodel van Grenadier ook waarom de cycli van kantorenvastgoed extremer zijn dan die van andere soorten vastgoed. De vraagvolatiliteit in het model is namelijk gelijk aan de volatiliteit van de groeipercentages van de winsten in de sectoren waar de huurders zich in bevinden en de volatiliteit van winstgroei is groter bij kantoorbedrijven en industriële bedrijven dan het landelijk gemiddelde (Grenadier, 1992; Ezekiel, 1938). In de woningmarkt is de vraagvolatiliteit afhankelijk van demografische aspecten die volgens Grenadier veel beter te voorspellen en daarmee minder volatiel zijn. Woningvastgoed zal daarom ook minder vaak en met minder extreme leegstand worden geconfronteerd dan kantoren- en industrieel vastgoed. Verder hebben gebieden met minder economische diversificatie ook meer winstgroeivolatiliteit en daarom ook extremere commerciële vastgoedcycli. Ook zijn aanpassingskosten bij kantoren en industrieel vastgoed groter dan bij woningen wat de extremere cycli van kantoren- en industrieel vastgoed ten opzichte van woningcycli mede verklaart. Tot slot is de constructietijd van kantoorpanden aanzienlijk groter dan die van industriële panden en woningen (Wheaton, 1990; Ezekiel, 1938). Op basis van constructietijd zou overbuilding daarom volgens het model vaker voorkomen bij kantorenvastgoed dan bij industrieel vastgoed en woningen. Het model is voor de duidelijkheid nog eens visueel samengevat in Figuur 9 waar 'leasing hysteresis' en 'overbuilding' rood zijn gemaakt, omdat deze fenomenen tot leegstand leiden.

Figuur 9. Het vastgoed optiemodel van Grenadier (1995)



Bron: Eigen werk gebaseerd op Grenadier (1995).

3.2.3 Gelijkenissen Kantorenmarkt met de Huizenmarktcrisis van 2008

Vanuit het optiemodel van Grenadier (1995) heeft de kantorenmarkt gelijkenissen met de situatie van beleggers op de huizenmarkt vóór de financiële crisis van 2008. Bij een voordelig scenario zijn de winsten voor de professionele beleggers en bij een nadelig scenario zijn de verliezen voor de consument die de professionele beleggers hun kapitaal ter beschikking stelde (Rajan, 2005). Net als bij de huizenmarkt was ook op de kantorenvastgoedmarkt beleggers' kapitaal ten overvloede aanwezig en waren leningen tegen gunstige voorwaarden, met name lage rentes, te verkrijgen. Dit heeft de 'optie om te wachten' goedkoper gemaakt (Grenadier, 1995), waardoor men ondanks een stijgende leegstand toch is doorgegaan met het bouwen van nieuwe kantoorpanden. Leegstand werd immers minder als een probleem gezien, omdat het minder duur zou zijn voor beleggers. Met de daling van vastgoedprijzen is ook de nieuwbouw van kantoren gedaald. Hoewel Grenadier's (1995) optiemodel niet verklaart wanneer overbuilding stopt kan dit als volgt worden verklaard. Bij een daling van 20 procent van de vastgoedwaarde (die tot stand kan komen door een daling van de huurprijs van 20 procent) wordt verwacht dat de grondprijzen zijn 'verdampt' en dat er niet meer wordt bijgebouwd, omdat er dan geen geld meer overblijft voor de aankoop van grond (Van Elp et al., 2011).

3.2.4 Grenadier's (1995) optiemodel in Oldenzaal

In Twente en ook specifiek in Oldenzaal blijkt Grenadier's (1995) optietheorie van toepassing te zijn. Men heeft begin 2000 erg veel kantoren op risico gebouwd, dat wil zeggen dat er gebouwd werd zonder dat er al gebruikers voor de ruimte waren. Iedereen dacht dat er wel gebruikers zouden komen en verwachtte hoge inkomsten ook al zou men er enige tijd op moeten wachten. De huidige grootschalige leegstand waarbij veel panden structureel leegstaan en in verval raken is daarentegen een situatie waar men niet op had gerekend. Specifiek in Oldenzaal zijn er veel bedrijven die in de afgelopen tien jaar een nieuw bedrijfspand met meer kantoorruimte dan nodig hebben gebouwd. De gedachte hierachter was dat men voor de ruimte die men overhield wel gebruikers kon vinden en dat men anders in elk geval voldoende ruimte had voor de groei van het bedrijf. Dit komt feitelijk neer op een bevestiging van Grenadier's (1995) optietheorie. Bij de bedrijfspanden met kantoorfuncties op Hazewinkel West die in de zichtzone vanaf de A1-snelweg liggen geldt overigens dat de gemeente de eis stelde dat de kantoorruimtes aan voorkant een zekere omvang hadden omdat het wel 'iets voor moest stellen' vanaf de snelweg. Het gevolg was dat veel bedrijven die zich hier wilden vestigen aanvankelijk in een te groot pand zouden komen waarvan zij wel bedrijfs- en kantoorruimte mochten verhuren.

In tegenstelling tot het optiemodel van Grandier (1995) worden huurprijzen inmiddels wel verlaagd. Volgens de geïnterviewde makelaars zijn huurprijzen al gedaald van circa €125 per vierkante meter per jaar naar €100 in Oldenzaal en €80 in de grotere Twentse steden. Daarbij is er ook een groot aantal eigenaren dat elke huurprijs die de kostprijs overstijgt accepteert. De reden dat deze voorspelling van het model in de praktijk niet houdt kan gelegen zijn in het feit dat de leegstand een te grote omvang heeft gekregen en te lang aanhoudt en eigenaren de huuropbrengsten nodig hebben om de kosten van de panden te voldoen.

Volgens de betrokken partijen die zijn geïnterviewd zouden transactiekosten zoals makelaarsprovisie en verhuiskosten geen belemmering vormen voor bedrijven bij de keuze om te verhuizen. Wanneer bedrijven meer kantoorruimte nodig hebben dan zullen ze ook verhuizen indien ze een geschikt pand vinden. Bij deze laatste conditie ligt wel een knelpunt die uiteindelijk als 'adjustment costs' in termen

van Grenadier's (1995) optiemodel kunnen worden beschouwd. Het blijkt namelijk dat met name in Oldenzaal het aanbod van kantoorruimte niet zo groot is dat er altijd wel ruimte te vinden is die voldoet aan de specifieke eisen van bedrijven. Zo komt het voor dat bedrijven die eigenlijk zouden willen verhuizen naar een ander pand of een andere ruimte dit uitstellen zolang zij nog geen passende ruimte hebben gevonden. De aanpassingskosten bij het betrekken van een andere ruimte zijn in dit geval te hoog wat in theorie tot meer 'leasing hysteresis' en 'overbuilding' ten opzichte van grotere steden met een groter en een meer divers aanbod kan leiden. De heer Seelen zei ook dat de kantorenmarkt een 'dunne markt' en bevestigd daarmee de bevinding van Buitelaar et al. (ANNO) dat de kantorenmarkt een 'thin market' is. Daar staat tegenover dat men in Twente veel eerder kleinere transacties, uitgedrukt in vierkante meters, zal uitvoeren dan in bijvoorbeeld Amsterdam. Volgens de heer Seelen van ten Hag bedrijfsmakelaars is men in Twente al blij met een deal van 500 vierkante meter terwijl men in Amsterdam pas 'uit de stoel komt' voor deals vanaf 10.000 vierkante meter. Dit houdt in dat de transactiekosten per vierkante meter in Twente dus kleiner worden geschat wat volgens Grenadier's (1995) optiemodel op zijn beurt tot minder 'leasing hysteresis' en 'overbuilding' zou leiden. De hogere aanpassingskosten en de lagere transactiekosten in Oldenzaal en de tegengestelde effecten die hier volgens de theorie uit voortvloeien compenseren elkaar dus.

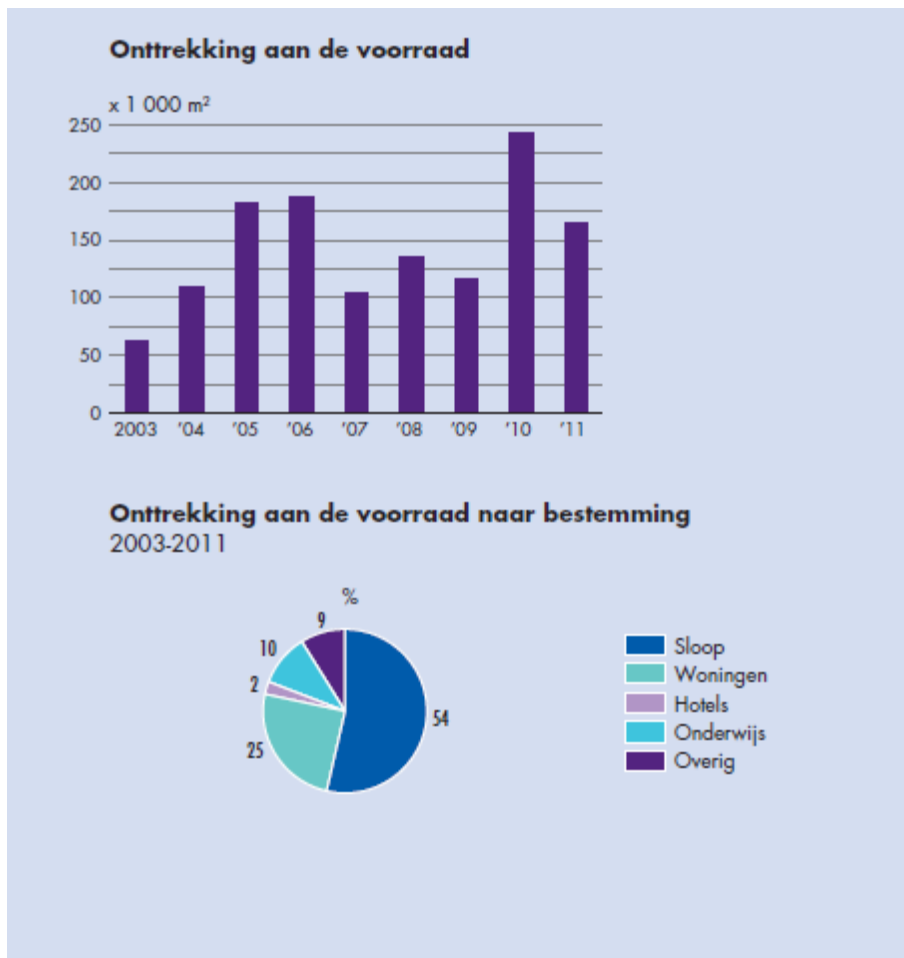
Wat economische diversificatie betreft is de 'populatie van kantoorgebruikers' in Twente en specifiek in Oldenzaal representatief voor het landelijk gemiddelde. Er is geen sprake van hoge concentraties van bedrijven die zich in bepaalde branches bevinden. In Oldenzaal lopen de kernactiviteiten en markten van de aldaar gevestigde bedrijven uiteen van reclame, glasconstructies, bouwbedrijven, en transport tot innovatieve technologie, accountancy en consultancy. Er is dus geen reden om aan te nemen dat leasing hysteresis en overbuilding in Oldenzaal groter zouden zijn dan in de rest van het land wegens economisch monotone gebruikers van kantoorruimte.

Nu met behulp van Grenadier's (1995) optiemodel inzicht is verkregen in de rationale van marktpartijen en met name van beleggers als ontwikkelaars en eigenaren van vastgoed zal worden ingegaan op de omgeving waarin zij zich bevinden. Dit geschiedt op basis van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton (1996) waarmee per deelmarkt wordt gekeken naar ontwikkelingen die leegstand van kantoren veroorzaken. Zodoende wordt als het ware een blueprint verkregen van de kantorenmarkt en samen met de verklaring van het marktgedrag leidt dit in beginsel tot een compleet beeld van de oorzaken van de leegstand van kantoren. Er wordt nu ingegaan op de ontwikkelingen op de deelmarkten.

3.3 Beleggingsmarkt

Hier gaat het niet zozeer om de dalende vraag, maar vooral om het toenemend aanbod van kantoorruimte door te weinig onttrekking aan de markt. Onttrekking kan hoofdzakelijk op twee manieren plaatsvinden, namelijk transformatie, ook wel herbestemming, en sloop. Bij transformatie worden kantoorpanden omgebouwd en krijgen zij een andere bestemming zoals woningbouw, studentenhuysvesting, hotels, onderwijs, urban farming en dergelijke. Transformatie en sloop vinden hoofdzakelijk plaats bij kantoorpanden die niet meer als zodanig te gebruiken zijn, omdat ze bijvoorbeeld zijn verouderd en niet meer aan de eisen van gebruikers voldoen. Zoals hieronder zal blijken hebben transformatie en sloop te weinig plaatsgevonden en is het nog steeds niet voldoende op gang gekomen. Om een indruk te krijgen van wat er zoal gebeurt met kantoorpanden die aan de voorraad worden onttrokken is een overzicht gegeven in onderstaande figuur.

Figuur 10. Onttrekking aan de voorraad



Bron: Bak (2013).

3.3.1 Waarderingsmethoden van kantorenvastgoed

Een groot structureel probleem op de kantorenvastgoedmarkt is dat boekwaardes van kantoorpanden de afgelopen decennia teveel zijn gestegen of te weinig zijn gedaald en dat de huidige eigenaren ook veel hebben betaald en misschien wel meer hebben betaald voor het vastgoed dan de vorige eigenaren. Technisch gezien zijn veel van de (structureel) leegstaande kantoren echter volledig afgeschreven. Brounen en Eichholtz (2004) verklaren dat kantoren minder snel worden afgeschreven dan dat de vraag naar kantoren daalt. Om duidelijk te maken wat hier bedoeld wordt met deze 'scheve praktijk' van economische waardeontwikkelingen die niet overeenkomen met de technische waardeontwikkelingen van kantorenvastgoed wordt een voorbeeld gegeven van een soortgelijke situatie in een andere context. Stel dat ik een nieuwe auto koop voor €80.000,- en ik verkoop deze auto over 5 jaar voor €40.000,- aan een tweede eigenaar. Deze tweede eigenaar verkoopt de auto nog eens 5 jaar later voor €5.000,- aan een derde eigenaar. De derde eigenaar rijdt nog eens 5 jaar met deze auto totdat de auto technisch volledig is afgeschreven en niet meer in staat is om te rijden. Ik heb dan €40.000,- euro betaald om met een nieuwe auto 5 jaar te kunnen rijden, de tweede eigenaar €35.000,- en de derde eigenaar heeft voor €5.000,- ook nog eens 5 jaar kunnen rijden totdat de auto niets meer waard was. Dit is een gezonde situatie waarbij de economische en technische waardeontwikkeling beide in dezelfde richting gaan, namelijk afschrijving. Wat op de kantorenmarkt echter gebeurt is, is dat de eerste eigenaar een pand

voor bijvoorbeeld €5 miljoen kocht, het 10 jaar later voor €6 miljoen verkocht, vervolgens kwam de huidige eigenaar die het voor €8 miljoen kocht en na nog eens 5 jaar is de reële waarde van het pand vrijwel nihil omdat men er technisch niet veel meer mee kan. Het voldoet niet meer aan de vereisten van bedrijven die vestiging zoeken. De laatste eigenaar betaald uiteindelijk het meest voor het pand, terwijl hij er het minst de vruchten van heeft kunnen plukken.

De voornaamste oorzaken van deze te hoge waarderingen en te lage afschrijvingen zijn volgens Buitelaar et al. (2013) een te optimistisch toekomstbeeld en teveel taxatie op basis van het verleden. Dit zou volgens Buitelaar et al. (2013) komen doordat de commerciële vastgoedmarkt een 'thin market' is, een markt met weinig transacties waardoor er minder informatie is over de huidige prijzen van vastgoed.

Daarnaast speelt nog een andere factor een rol bij de hoge waarderingen. De huurprijzen worden niet of nauwelijks verlaagd²⁶. De vastgoedprijzen van kantoorpanden zijn afhankelijk van de huurprijzen. Hoewel het de vraag is of er sprake is van een 1 op 1 relatie wordt in het algemeen aangenomen dat een daling van de huurprijs leidt tot een procentueel even grote daling van de vastgoedprijs (Zuidema et al. 2012). Peter van Gool zegt dat "veel eigenaren blijven wachten op die ene eindgebruiker voor hun lege pand"²⁷. Ook Peter Beerlage en Chris van Bree (2012) bevestigen dit. Eigenaren van kantoorpanden in Nederland verlagen dus ondanks het overaanbod van kantoorruimte hun huurprijzen niet, omdat zij liever wachten op betere tijden waarin zij hun pand voor de 'hoge' prijs kunnen verhuren. Ze hebben de optie om te wachten. Dit komt precies overeen met het gedrag van beleggers dat Grenadier's (1995) optiemodel voorspelt. Het gevolg is dus dat boekwaardes van vastgoed kunstmatig hoog blijven, omdat huurprijzen boven marktniveau worden gehouden en de daarmee gepaard gaande leegstand wordt geaccepteerd. Er is echter wel sprake van huurincentives zoals een aantal maanden gratis huren of het krijgen van extra gratis vloeroppervlak voor een bepaalde tijd. Effectief gezien wordt de huur hiermee verlaagd voor gebruikers en door lagere huuropbrengsten zouden taxatiewaardes ook moeten dalen. Er zijn echter beleggingsmaatschappijen geweest zoals Eurocommerce die hun taxaties alleen baseerden op de huurprijzen zonder naar de huurincentives en de uiteindelijke huuropbrengsten te kijken. Het gevolg was dat boekwaardes niet daalden. Eurocommerce is in 2012 failliet gegaan en deze praktijk van waarderen blijkt fraudeleus te zijn. De Autoriteit Financiële Markten heeft inmiddels "bedongen dat beleggers huurincentives melden in hun jaarverslag" (De Wit & Ter Stegge, 2012; Buitelaar et al., 2013, p. 20).

Hoge boekwaardes leiden er op hun beurt weer toe dat kantoren te duur blijven om te transformeren of te slopen²⁸. Met andere woorden door de hoge boekwaardes heeft er te weinig onttrekking plaats gevonden van incurante kantoorruimte aan de ruimtemarkt. Vanuit het perspectief van de maatschappij als geheel krijgen transformatie en sloop de voorkeur boven aanhoudende leegstand omdat dit leidt tot nieuwe economische activiteit respectievelijk het

²⁶ Van den Anker, E. (2012, 15 augustus). Huurprijzen kantoren blijven dalen. Facility Management Magazine. Verkregen op 28 juli, 2013 via <http://www.fmm.nl/nieuws/nieuws/huurprijzen-kantoren-blijven-dalen.120762.lynkx>.

²⁷ Vastgoedmarkt (2012, 1 maart[]). Nieuwe werken: 8 miljoen m2 extra leegstand. Verkregen op 2 augustus, 2013 via <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/03/01/nieuwe-werken-miljoen-m-extra-leegstand>.

²⁸ Ris, N. (2012). Overheden kunnen meer doen: Leegstaande kantoren: Wiens probleem is het eigenlijk. Real Estate Magazine, september 2012, pp. 16-19.

voorkómen van verdere verloedering. Vanuit het economisch perspectief van de op winst gerichte eigenaar krijgt leegstand de voorkeur boven transformatie en sloop. Het vereist namelijk grote investeringen om een 'dood pand' te transformeren naar een 'levend pand' met een nieuwe functie. Bij de huidige prijzen van kantoren is het economisch gezien vaak nog onaantrekkelijk om een kantoorpand te transformeren vanwege de hoge kosten die hiermee gepaard gaan. Beerlage en Van Bree (2012) zeggen: "Afgezien van enkele succesvolle voorbeelden zal transformatie geen gouden bergen opleveren. Transformatie moet daarom meer vanuit het oogpunt van kostenoptimalisatie worden beschouwd: iets levert meer op dan niets". Sloop is al helemaal onaantrekkelijk voor eigenaren omdat leegstaande kantoren dan niet meer opleveren dan de grondwaarde minus de sloopkosten (Beerlage et al., 2012).

Zowel in Oldenzaal als in de rest van Twente zijn huurprijzen van leegstaande panden inmiddels verlaagd en daarmee zijn ook de taxatiewaardes gedaald. Zoals hierboven reeds beschreven werd daalden huurprijzen voor veel kantoorruimte in Oldenzaal van circa €130 per vierkante meter per jaar naar €100 en lager en in de rest van Twente naar €80 en lager. De taxatie van kantoorpanden wordt grotendeels gebaseerd op de huurprijzen en voor een klein deel op basis van andere aspecten zoals locatie, de staat van het gebied en dergelijke factoren die overigens vaak ook al in de huurprijs zijn verwerkt. Een probleem van deze methode is dat ruimte waarvoor geen huurders kunnen worden gevonden ondanks verlaagde huurprijzen eigenlijk ook niet op basis van die lagere huurprijzen getaxeerd kan worden, omdat de taxatiewaarde afhankelijk is van wat exploitatie van het pand opbrengt. De heer Kock van KockvanBentham Makelaars geeft aan dat langdurig leegstaande panden daarom vaak worden getaxeerd op basis van gerealiseerde vrije verkoopwaardes van vergelijkbare panden waarbij wordt gecorrigeerd voor verschillen tussen de panden. Anders dan de gemiddelde Nederlandse huurprijzen die gelijk blijven dalen de huurprijzen van kantoorruimte in Twente wel.

Een bijkomend probleem in Oldenzaal is dat veel kantoor- en bedrijfspanden in bezit zijn van particuliere eigenaren en niet van grote beleggingsmaatschappijen zoals in andere delen van het land. Een grote beleggingsmaatschappij kan verliezen op het ene pand relatief makkelijk compenseren met de baten van een groot aantal andere panden in de portefeuille. Voor de particuliere eigenaren in Oldenzaal die vaak een relatief kleine portefeuille hebben, vaak zelfs maar één pand, valt er minder onderling te compenseren tussen panden in de portefeuille. Zij zullen daarom minder snel geneigd zijn hun 'verlies te nemen' en het pand af te waarderen. Toch wordt er nu wel langzaam afgewaardeerd, maar men hoeft niet te verwachten dat panden plotseling drastisch worden afgeschreven voor alternatieve bestemmingen.

3.3.2 Financiering van vastgoed

Ook al zouden de vastgoedeigenaren willen afwaarderen, een probleem waar ze vaak tegenaan lopen is dat het vastgoed voor een groot deel met vreemd vermogen gefinancierd is wat leidt tot 'platstelling' (Stijnenbosch, 201) of 'onder water lopen' (De Nederlandse Bank, 2012, p. 27-28). Hierover is bij de probleembeschrijving al het een en ander behandeld. Ongeveer een kwart van de vastgoedgerelateerde leningen staat al onder water, met andere woorden de verstrekte leningen zijn groter dan de huidige objectwaardes. Wanneer kantooreigenaren meer afschrijven op panden en de panden verkopen voor transformatie of sloop, is het niet slechts een kwestie van een verlies op de balans. Eigenaren zouden in de problemen kunnen komen met hun kasstromen, omdat zij met de opbrengsten van de panden de daarvoor verstrekte leningen niet kunnen aflossen. Ze moeten dus

geld bijleggen. Gelukkig geldt dit slechts voor een kwart van de leningen, maar desalniettemin levert dit een serieus probleem op voor afschrijving van panden.

Hoe heeft het dan zo ver kunnen komen dat vastgoed zoveel gefinancierd is? Hier geeft Grenadier (1995) ook uitleg over. Één van de oorzaken hiervan was de internet 'bubble' van 2001 waarna veel beleggers hun vermogen van internetbedrijven in vastgoed gingen beleggen (Grenadier, 1995). Ten tweede was het rendement op vastgoed ten opzichte van alternatieve beleggingen in het algemeen hoog wat er ook toe heeft geleid dat veel beleggers hun vermogen op de kantorenvastgoedmarkt aanwendden. De overvloed van kapitaal op de commerciële vastgoedmarkt die hiermee ontstond leidde tot lage rentestanden. Het gebruik van vreemd vermogen bij de financiering van commercieel vastgoed werd zo gestimuleerd.

In Twente net als in de rest van Nederland is na de internetbubble de hoeveelheid belegd vermogen in kantorenvastgoed enorm gestegen. Doordat er in die tijd nog krapte was op de kantoorruimtemarkt waren de huurprijzen hoog waardoor de rendementen op beleggingen in kantorenvastgoed ook hoog waren. Men heeft daarom veel kantoren gebouwd, maar in de meeste gevallen - Buitelaar et al. (2013) spreekt van 80 procent - werd er gebouwd zonder dat men huurders had. De heer Seelen geeft ook aan dat er teveel op risico is gebouwd. Zoals hierboven reeds besproken is zijn het in Oldenzaal vooral particulieren en niet-professionele vastgoedorganisaties die eigenaar zijn van de kantoorpanden. Ook hier werd maar gebouwd en gebouwd en men kreeg het ook gefinancierd. Dat is nu wel anders. De grote beschikbaarheid van krediet heeft inderdaad bijgedragen aan teveel nieuwbouw in Oldenzaal, maar er waren ook bedrijven en particulieren die het met eigen geld financierden. Mensen met geld zijn er nu ook niet meer in Oldenzaal of mensen willen het niet meer in de bouw van bedrijfs- en kantoorpanden investeren. Daarbij is het volgens beide makelaars ook moeilijker geworden om vastgoed te financieren met vreemd vermogen. Banken zijn voorzichtig en behouden geworden bij het verstrekken van krediet voor kantorenvastgoed. Onttrekking van kantoorruimte aan de voorraad wordt daarmee ook bemoeilijkt.

3.3.3 Fiscale aspecten

Naast te hoge boekwaardes van kantoorpanden vormen enkele fiscale aspecten een hindernis voor de onttrekking van kantoorruimte. Het gaat hier om belasting over toegevoegde waarde (BTW) en overdrachtsbelasting. Wanneer een kantoorpand wordt getransformeerd zijn er vanzelfsprekend kosten waarover BTW betaald moet worden. Hierbij moet men denken aan de kosten van bouwbedrijven, installatiebedrijven en dergelijke die de transformatie uitvoeren. Daarnaast is er volgens de fiscus in veel gevallen sprake van een 'nieuw vervaardigd pand' ofwel toegevoegde waarde waarvoor belasting ter hoogte van 21 procent moet worden betaald. Dit wordt de integratieheffing genoemd (Gelinck et al., 2011)²⁹ en deze wordt geheven over de waarde waarvoor het (leegstaande) kantoorpand is ingekocht voor transformatie (Endhoven, 2012). Omdat er reeds BTW is betaald over het pand toen het ooit als nieuw kantoorpand werd opgeleverd en over de transformatiekosten is de integratieheffing eigenlijk dubbelop BTW betalen. Dit is dan ook het

²⁹ Gelinck et al. (2011); Endhoven, A. (2012, 25 april). Transformatie van kantoor naar (huur)woning: fiscale kanttekening. Vastgoedvergelijker. Verkregen op 2 juli, 2013 via [http://www.vastgoedvergelijker.nl/nieuws/transformatie-van-kantoor-naar-huurwoning-fiscale-kanttekening.](http://www.vastgoedvergelijker.nl/nieuws/transformatie-van-kantoor-naar-huurwoning-fiscale-kanttekening;); Wurtz, M. (2012, 19 maart). Leegstaande panden transformeren? Let op de BTW!. Vastgoedvergelijker. Verkregen op 2 juli, 2013 via <http://www.vastgoedvergelijker.nl/nieuws/leegstaande-panden-transformeren-let-op-de-btw#more-8463>.

kritiekpunt van veel beleggers en betrokken partijen (Gelinck et al., 2011). Bij meer dan de helft van alle transformaties van kantoorpanden is sprake van transformatie naar woningen (Bak, 2013). De integratieheffing is echter alleen van toepassing op transformaties naar huurwoningen en niet naar koopwoningen en wordt geheven zodra de huurwoningen in gebruik worden genomen (Gelinck et al., 2011; Endhoven, 2012). “De verschillen in fiscale druk werken marktversturend en ontnemen beleggers de mogelijkheid om via voortzetten van de exploitatie (als huurwoningen) verder waardeverlies te voorkomen”, aldus Gelinck et al. (2011). De heffing wordt geheven zodra de huurwoningen in gebruik worden genomen. Stel dat een kantoorpand kan worden getransformeerd naar woningbouw en de totale opbrengsten van het woningcomplex zouden €10 miljoen zijn en de transformatiekosten inclusief BTW zijn €6 miljoen, dan mag het kantoorpand dat wordt getransformeerd maximaal €4 miljoen kosten om geen verliezen te maken op de transformatie. Wanneer over de inbrengwaarde van het kantoorpand ook nog BTW moet worden betaald houdt dit in dat het pand netto (exclusief BTW) slechts circa €3,3 miljoen mag kosten. Door de integratieheffing levert een pand bij transformatie naar huurwoningen circa 17 procent ($1 - 1/1,21$) minder op. Zonder integratieheffing zouden panden dus 21 procent meer opleveren voor de eigenaar. Indien integratieheffing van toepassing is wordt echter wel vrijstelling gegeven voor de overdrachtsbelasting ter hoogte van 6 procent. Deze overdrachtsbelasting moet wel worden betaald bij transformatie naar bijvoorbeeld koopwoningen, hotels, onderwijsfuncties en dergelijke en vormt, hoewel in mindere mate, evenwel een belemmering.

Tot slot is er nog een fiscale belemmering voor de afschrijving van kantoorpanden. Volgens Gelinck et al. (2011) en Endhoven (2012) mogen kantoorpanden namelijk niet worden afgeschreven tot onder de WOZ-waarde voor de vennootschapsbelasting. De meeste gemeentes houden WOZ-waardes voor lege kantoren zo hoog aan alsof ze volledig verhuurd zijn. Eerder in deze scriptie werd dit al als probleem voor eigenaren naar voren gebracht, omdat de OZB hierdoor ook hoog blijft en één van de zwaarste lasten voor eigenaren is bij leegstand. Het andere nadeel van de hoge WOZ-waardes is dus dat kantoren niet verder mogen worden afgeschreven dan de WOZ-waarde waardoor transformatie en sloop verhinderd worden.

Verlagingen van de overdrachtsbelasting en de integratieheffing zouden volgens de makelaars wel leiden tot meer verkoop en zouden de economische activiteit stimuleren. Het wordt dan ook aantrekkelijker om kantoorpanden een andere bestemming te geven of te slopen. De regelingen omtrent de overdrachtsbelasting worden inmiddels wel versoepeld.

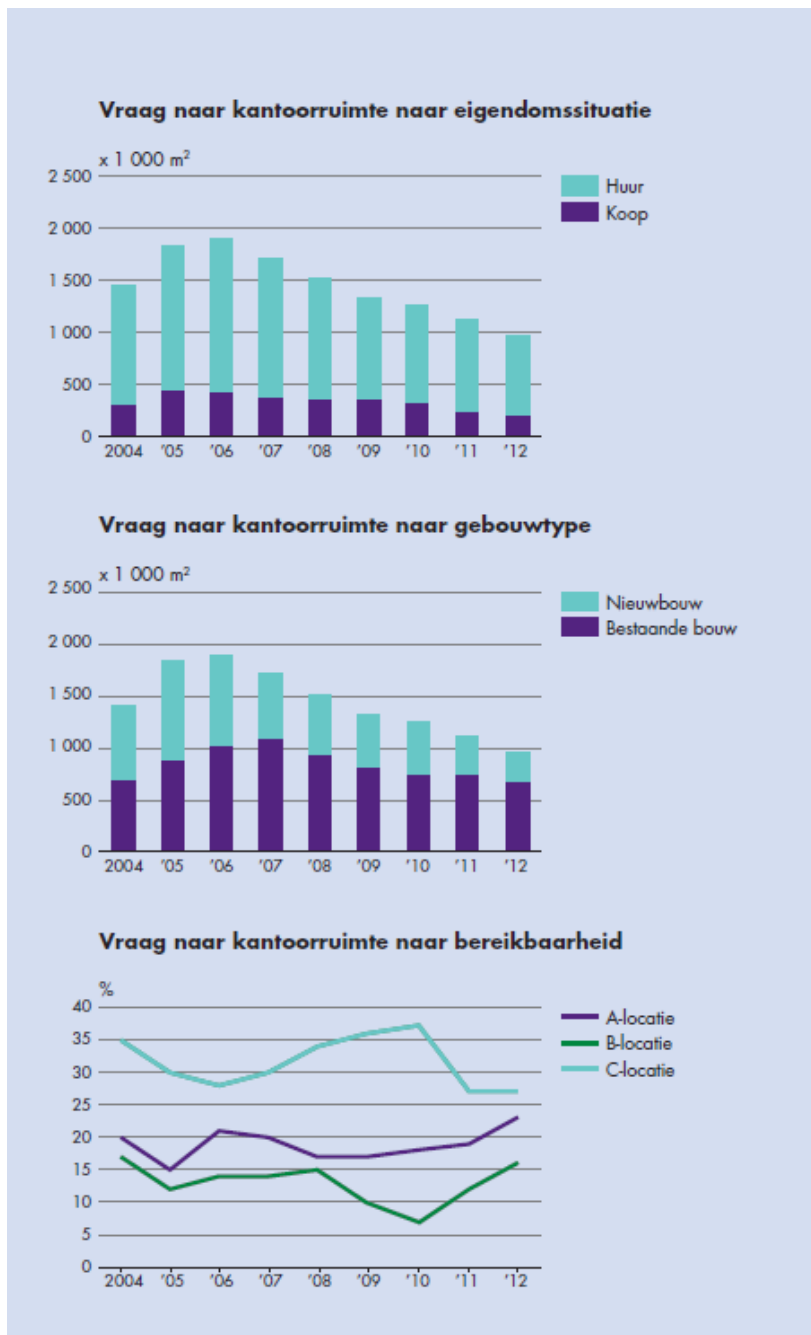
3.4 Ruimtemarkt

In deze paragraaf worden de conjuncturele en structurele oorzaken van een dalende vraag naar kantoorruimte besproken. Verder wordt de tweedeling van de kantorenmarkt als oorzaak van leegstand besproken. Hierbij gaat het niet zozeer om de totale leegstand, maar om de vraag waarom het ene kantoorpand of kantoorgebied veel leegstand heeft en het andere erg populair is bij huurders en daarom geen of minder leegstand heeft. Om te onderzoeken hoe het overaanbod op de kantoorruimtemarkt tot stand is gekomen wordt in de hierop volgende paragrafen gekeken naar de beleggingsmarkt en de bouw- en ontwikkelmarkt.

De leegstand van kantoorruimte die zich feitelijk voordoet op de ruimtemarkt van het vierkwadrantenmodel is een situatie met teveel aanbod – een overaanbod – en een te lage vraag. Bij de paragrafen over de beleggingsmarkt en de bouw- en ontwikkelmarkt wordt gekeken naar de

oorzaken van het overaanbod en in deze paragraaf staat de vraag naar kantoorruimte centraal. Zoals hieronder zal blijken hebben zich de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen voorgedaan bij de vraag naar kantoorruimte. Over het algemeen kan worden geconcludeerd dat de vraag naar kantoorruimte uitgedrukt in vierkante meters verhuurbare vloeroppervlak (vvo) is gedaald. In Figuur 12 worden de empirische gegevens over de vraag grafisch weergegeven. Hierop zal nu verder worden ingegaan.

Figuur 12. Ontwikkeling vraag naar kantoorruimte in vierkante meters vvo.



Bron: Bak (2013).

3.4.1 Conjuncturele oorzaken

Één van de oorzaken van een dalende vraag naar kantoorruimte is een daling van de werkgelegenheid bij kantoorbanen. Matthieu Zuidema van EIB geeft te kennen dat dit de grootste oorzaak is van een dalende vraag³⁰. Met de economische crisis vanaf 2007 is de werkgelegenheid gedaald wat ook gereflecteerd wordt in de daling van de vraag naar kantoorruimte in de figuur van Bak (2013). De vraag naar kantoorruimte of ook wel de opname van het kantoorruimteaanbod bereikte in 2006 een piek en was 1.903.000 vierkante meters vvo (Bak, 2011). Sindsdien is de vraag geleidelijk afgenomen tot 955.000 vierkante meters vvo (Bak, 2013). In een periode van slechts zes jaar is de vraag dus gehalveerd. Hoewel Zuidema et al. (2012) aangeeft dat werkgelegenheid de voornaamste oorzaak is voor de daling in de vraag naar kantoorruimte, is het zeker niet aannemelijk dat de werkgelegenheid als enige belangrijke factor een rol heeft gespeeld. De vraag naar kantoorruimte daalde immers met circa 100 procent tussen 2006 en 2012, terwijl de werkgelegenheid lang niet zo sterk daalde (Zuidema et al., 2010, p.18). Daarom wordt nu gekeken naar andere oorzaken van de daling in de aanbodopname van kantoorruimte.

Ook in Oldenzaal en de rest van Twente is de economische crisis één van de voornaamste oorzaken van een dalende vraag naar kantoorruimte. Veel bedrijven groeien niet, maar krimpen zelfs, terwijl andere bedrijven ophouden te bestaan.

3.4.2 Structurele oorzaken: Het Nieuwe Werken

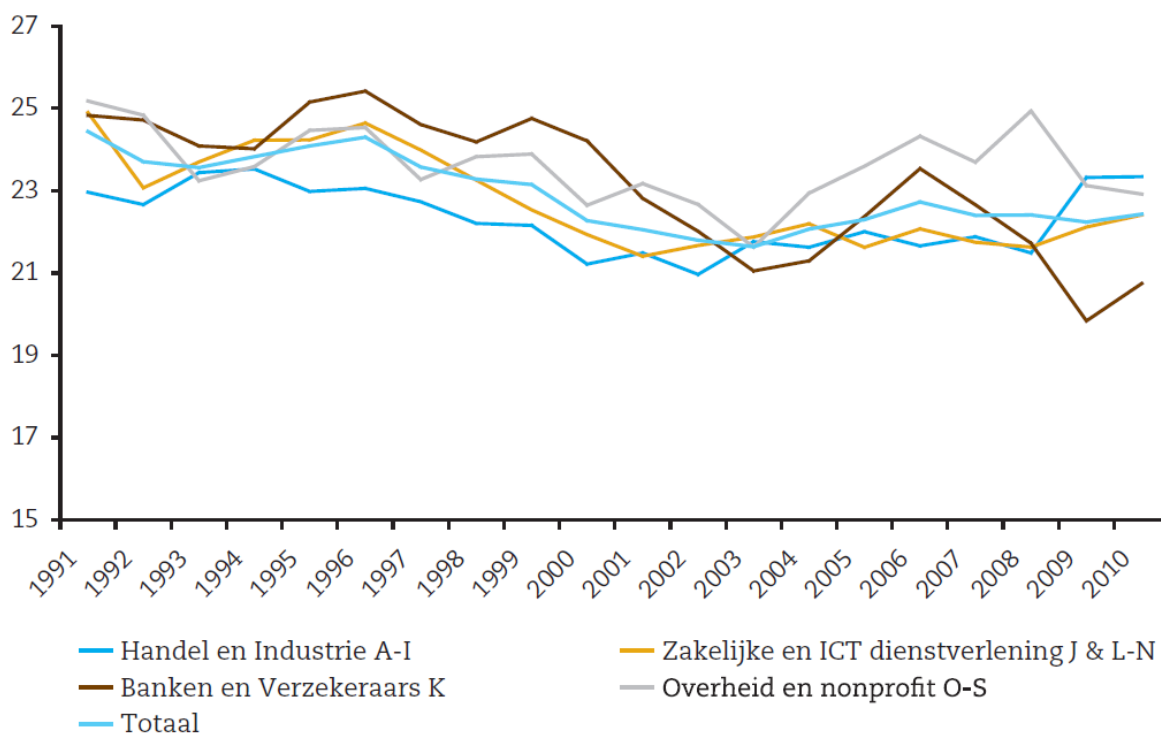
Naast conjuncturele invloeden op de vraag naar kantoorruimte hebben zich ook structurele veranderingen voorgedaan aan de vraagkant van de ruimtemarkt. Een veelbesproken oorzaak van een dalende vraag is Het Nieuwe Werken. Het Nieuwe Werken (HNW) is “een visie om werken effectiever, efficiënter maar ook plezieriger te maken voor zowel de organisatie als de medewerkers. Die visie wordt gerealiseerd door die medewerker centraal te stellen en hem – binnen bepaalde grenzen – de ruimte en vrijheid te geven in het bepalen hoe hij werkt, waar hij werkt, wanneer hij werkt, waarmee hij werkt en met wie hij werkt. Recente ontwikkelingen in de ICT maken Het Nieuwe Werken technisch mogelijk en maatschappelijke ontwikkelingen maken het wenselijk.”, aldus Dik Bijl (2009)³¹, de uitvinder van Het Nieuwe Werken. Het Nieuwe Werken is een soort trend die zich sinds Dik Bijl's eerste boek hierover uit 2007 manifesteert in de manier waarop men in Nederland werkt en heeft onder andere gevolgen voor het kantoorruimtegebruik door werknemers. Veel experts verwachtten dat Het Nieuwe Werken leidt tot minder ruimtegebruik per werknemer met als gevolg dat de vraag naar het aantal vierkante meters kantoorruimte daalt (Van Elp et al., 2011). Uit onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (Zuidema et al., 2010 (juni); Van Elp et al., 2011) blijkt dat de gebruikte hoeveelheid kantoorruimte per werknemer tussen 1990 en 2000 iets is gedaald, maar daarna vrijwel gelijk bleef. Dit is te zien in Figuur 13. Ook uit de empirische gegevens van Bak (2013) blijkt dat het ruimtegebruik per werknemer vrijwel gelijk is gebleven tussen 2005 en 2012, maar in 2012 iets gestegen is, zoals in Figuur 14 te zien is. Hoewel men zou verwachten dat de ruimte per werknemer zou dalen is dit in de officiële gegevens van de praktijk nog niet gebleken. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat, zoals in het eerste hoofdstuk reeds werd uitgelegd, de huurcontracten vaak een looptijd hebben van meerdere jaren waardoor bij een daling van de ruimtebehoefte niet direct ongebruikte ruimte leeg komt te staan. Het gaat hier wederom om verborgen leegstand die zich naar verwachting de komende jaren zou kunnen omzetten in formele,

³⁰ Ris, N. (2012). Overheden kunnen meer doen: Leegstaande kantoren: Wiens probleem is het eigenlijk. Real Estate Magazine, september 2012, pp. 16-19.

³¹ (<http://www.nieuwwerken.nl/home.aspx>)

officiële, geregistreerde leegstand³². De reële leegstand wordt geschat op ruim 27 procent in plaats van circa 15 procent³³. Het zal dus goed mogelijk zijn dat de effecten van Het Nieuwe Werken op de huidige empirische gegevens over ruimtegebruik per werknemer enige vertraging hebben door de duur van de huurcontracten. Matthieu Zuidema (2012) en Ris (2012) geven als verklaring dat HNW niet tot ruimtebesparing hoeft te leiden, omdat er wel minder werkplekken nodig zijn, maar er daarmee steeds meer behoefte is aan andere ruimten zoals “vergaderruimten, concentratiewerkplekken en andere verblijfs- en ontmoetingsruimten”. In een onderzoek van Twynstra Gudde wordt de zaak iets genuanceerder uitgelegd. Het vloeroppervlak per werkplek blijkt niet te dalen maar juist toe te nemen, terwijl het vloeroppervlak per werknemer, dus per persoon, wel daalt (Van ’t Spijker et al., 2010)³⁴. Bij Het Nieuwe Werken hoort ook de opkomst van samenwerkingsruimte en thuiswerken (Van ’t Spijker et al., 2010; Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland, 2012). Dit leidt ertoe dat het aantal werknemers per (fysieke) werkplek toeneemt, waarmee de hoeveelheid kantoorruimte per werknemer kan dalen ondanks een toename van de ruimte per werkplek.

Figuur 13. Ruimtegebruik per werkplek naar sector



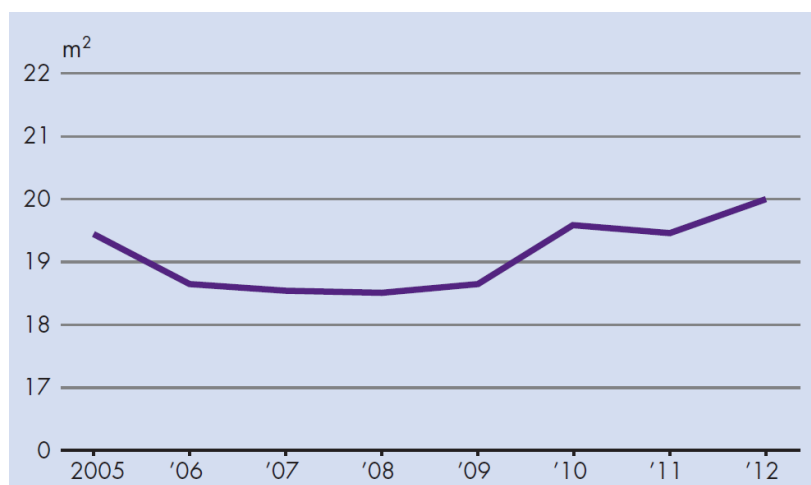
Bron: Van Elp et al. (2011).

³² Vastgoedmarkt (2012, 1 maart[]). Nieuwe werken: 8 miljoen m2 extra leegstand. Verkregen op 2 augustus, 2013 via <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/03/01/nieuwe-werken-miljoen-m-extra-leegstand>.

³³ Vastgoedmarkt (2013, 3 juni). Rapport: echte kantorenleegstand is 27 procent. Verkregen op 17 juli, 2013 via <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/06/03/Rapport-echte-kantorenleegstand-is-procent>.

³⁴ Facility Management Magazine (2011, 2 januari). Oppervlakte kantoorwerkplek neemt toe bij Het Nieuwe Werken. Verkregen op 25 juli, 2013 via <http://www.fmm.nl/nieuws/nieuws/oppervlakte-kantoorwerkplek-neemt-toe-bij-het-61114.lynkx>.

Figuur 14. Gemiddelde vloeroppervlakte per werkplek.



Bron: Bak (2013).

Volgens de geïnterviewde makelaars speelt Het Nieuwe Werken geen rol bij de vraag naar kantoorruimte. Flexwerken, gedeelde werkplekken en van huis uit werken hebben geen merkbare invloed op de hoeveelheid ruimte die bedrijven in Twente gebruiken. Duurzaamheid speelt daarentegen wel een grote rol in de grotere Twentse steden. Hier komt het regelmatig voor dat bedrijven verhuizen vanwege de energiekosten. Zo zijn er kantoorhoudende bedrijven die hun energiekosten per vierkante meter kunnen halveren door naar een ander pand te verhuizen. In Oldenzaal speelt duurzaamheid bijna geen rol. Er wordt volgens de lokale makelaar bijna niet gekeken naar de energiekosten. Het aanbod in Oldenzaal is daar te klein voor.

3.4.3 Structurele oorzaken: Tweedeling kantorenmarkt

De kantoorruimtemarkt in Nederland wordt gekenmerkt door een tweedeling van de markt. Enerzijds zijn er kantoorpanden op kantoorlocaties die erg in trek zijn en relatief weinig last hebben van de leegstandsproblematiek en anderzijds zijn er panden en locaties die minder in trek zijn en het meest met leegstand te maken hebben. Bij deze laatste categorie gaat het vooral om structureel leegstaande kantoorpanden. In het eerste hoofdstuk is dit al aan bod gekomen en hier wordt gekeken naar de factoren die de tweedeling teweegbrengen.

Veel kantoorhoudende bedrijven kiezen bij een verhuizing voor een duurzaam gebouw. In de praktijk leidt dit vrijwel in alle gevallen tot verhuizing naar een nieuw pand. Uit een onderzoek van USP Marketing Consultancy onder 500 kantoorgebruikers in Nederland bleek dat circa 40 procent van de Nederlandse kantoorgebruikers bij een verhuizing de voorkeur geeft aan nieuwbouw³⁵. De tweedeling doet zich in eerste instantie dus voor tussen nieuwbouw en oudere kantoorpanden. Structureel leegstaande panden zijn meestal verouderd (De Nederlandse Bank, 2012, p. 26). Waarom kiest men voor nieuwe panden en wat is het probleem met oudere panden? Remoy (2010) heeft zich verdiept in de kenmerken van structureel leegstaande kantoren. “Structureel leegstaande

³⁵ Eek. M. (2013, 23 januari). Hoe zorgen we ervoor dat kantoorgebruikers bij een verhuizing voor een bestaande locatie kiezen? Bouwprofs. Verkregen op 21 juli, 2013 via <http://www.bouwprofs.net/forum/topics/hoe-zorgen-we-ervoor-dat-kantoorgebruikers-bij-een-verhuizing-voe>.

kantoorpanden zijn functioneel ontoereikend en slecht aan te passen aan de vereisten van nieuwe gebruikers, zijn technisch in verval, hebben een slechte klimaatbeheersing en weinig werkplekcomfort, hebben hoge energiekosten en hebben onvoldoende parkeergelegenheid”, aldus Remoy (2010,). De laatste jaren is duurzaamheid van kantoorpanden een prominente rol gaan spelen. Men wil kantoorpanden met lagere energiekosten, meer milieuvriendelijkheid, betere bereikbaarheid en meer aanpassingsvermogen voor de toekomst³⁶. Echter, wanneer kantoorhoudende bedrijven verhuizen naar een nieuw pand en voor het oude pand worden geen gebruikers meer gevonden is het de vraag in hoeverre de bouw van een nieuw ‘duurzaam’ pand ook daadwerkelijk duurzaam is. Nieuwe kantoorpanden kunnen op zichzelf heel duurzaam zijn, maar wanneer oudere panden leeg blijven staan door de bouw van nieuwe panden is er weinig sprake van duurzaamheid voor het hele systeem, waarbij men moet denken aan een stad of samenleving, aldus Tom Bosschaert (Hannema, 2013)³⁷. De drang naar duurzaamheid op de ruimtemarkt kan dus leiden tot nieuwbouw die feitelijk aan het doel van duurzaamheid voorbij gaat, doordat het resultaat in een overschot van leegstaande verouderde kantoorpanden.

Naast kenmerken van structureel leegstaande kantoorpanden valt er ook het een en ander te zeggen over structureel leegstaande kantoorlocaties. Bak geeft in zijn publicatie ‘Kantoren in cijfers 2012’ een grafiek waarin de procentuele opbouw van de vraag naar nieuwe kantoorruimte wordt weergegeven. Deze grafiek was reeds te zien in Figuur 12, maar is voor het gemak hieronder nogmaals weergegeven in Figuur 15. Bak (2013) maakt onderscheid tussen A-, B- en C-locaties, waarbij een A-locatie “een openbaar vervoerlocatie in een stadscentrum [is], dichtbij een centraal station. In het algemeen is een dergelijke locatie minder goed bereikbaar met de auto en zijn er relatief beperkte parkeermogelijkheden”. “Een B-locatie is een gemengde openbaar vervoerlocatie en autolocatie, gelegen dicht bij een voorstadstation of bij een knooppunt van hoogwaardig openbaar vervoer (metro, sneltram). Een B-locatie heeft vaak een snelle aansluiting op het hoofdwegennet en beschikt over goede parkeermogelijkheden”. “Een C-locatie is een autolocatie aan de rand van de stad met een directe aansluiting op het hoofdwegennet. Een C-locatie is in het algemeen minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer”. Zoals in Figuur 15 te zien is blijkt uit het empirisch onderzoek van Bak (2013) dat de vraag naar C-locaties daalt in verhouding tot de vraag naar A- en B-locaties.

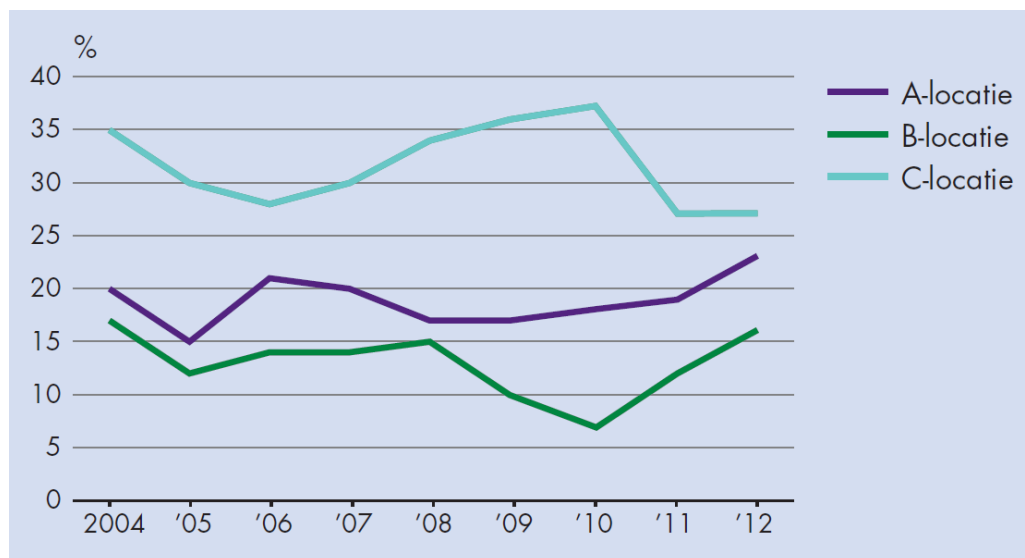
In de Kantorenvisie van Netwerkstad Twente zijn in Oldenzaal de stationslocatie bij het stadscentrum en Jufferbeek-Zuid als enige locaties aangewezen waar nog nieuw gebouwd mag worden. Jufferbeek-Zuid is tot op heden nog onbebouwd en is een typische C-locatie. De gegevens van Bak (2013) impliceren dat Jufferbeek-Zuid als zijnde een C-locatie minder in trek zou kunnen zijn dat de stationslocatie in Oldenzaal die een echte A-locatie is. In diverse persberichten vraagt men zich

³⁶ Hannema, K. (2013, 9 juli). Except: “Nieuwbouw is meestal niet duurzaam”. Architectenweb. Verkregen op 4 juli, 2013 via http://www.architectenweb.nl/aweb/redactie/redactie_detail.asp?iNID=31768&u=%7b%7buniquenawid%7d.; Nederlandse Vereniging Van Banken (2012, 27 juni). Leegstand kantoren aangepakt. Verkregen op 1 juli, 2013 via <http://www.nvb.nl/nieuws/2012/751/leegstand-kantoren-aangepakt.html>.

³⁷ Hannema, K. (2013, 9 juli). Except: “Nieuwbouw is meestal niet duurzaam”. Architectenweb. Verkregen op 4 juli, 2013 via http://www.architectenweb.nl/aweb/redactie/redactie_detail.asp?iNID=31768&u=%7b%7buniquenawid%7d.

kritisch af of er überhaupt animo is voor Jufferbeek-Zuid als kantoorlocatie³⁸. Opvallend is ook dat de nadruk bij de promotie van deze grond op duurzaamheid ligt.

Figuur 15. Vraag naar kantoorruimte naar bereikbaarheid.



Bron: Bak (2013).

In Twente is evenals in de rest van Nederland een zekere tweedeling waar te nemen. Het gaat niet per definitie om verouderde gebouwen, maar leeftijd speelt wel een rol. Oudere gebouwen hebben vaak diepere ruimtes waar minder daglicht komt en waar dus met kunstlicht gewerkt moet worden wat vaak als onaangenaam wordt ervaren. Daarnaast zijn oudere gebouwen minder energie-efficiënt en hebben aanzienlijk hogere energiekosten. Een andere belangrijke factor is parkeergelegenheid. Oudere panden nabij stadscentra hebben over het algemeen minder parkeergelegenheid, maar er zijn ook nieuwe panden bij stationslocaties met te weinig parkeergelegenheid. Zoals in het vorige hoofdstuk bleek vormen professionele (vastgoed)beleggers waaronder partijen uit het westen van het land een groot deel van de eigenaren in de grotere Twentse steden. Beleggers die ook veel kantoren in het westen van het land hebben, hebben net als daar ook hier kantoren ontwikkeld bij openbaar vervoerlocaties. In het westen van het land heeft dit veel succes, maar “in Twente wil iedereen de auto voor de deur hebben”, aldus de heer Seelen. Dit is ook niet gek gezien het feit dat het aantal files hier kleiner is waarmee reizen met het openbaar vervoer vaak langer duurt dan met de auto. Daarbij zijn er in Twente waarschijnlijk minder treinverbindingen tussen dorpen en de grotere steden dan in het westen. Veel mensen wonen ook buitenaf. De auto wordt daarom vaak boven het openbaar vervoer verkozen om de werkplek te bereiken. Dit geldt vooral Oldenzaal waar veel forensen werken die woonachtig zijn in het bovenliggende Noordoost Twente. Wat betreft een tweedeling van kantoorlocaties valt er weinig te zeggen voor Oldenzaal, omdat Oldenzaal geen kantorenparken, bedrijvenparken heeft. Veel bedrijven vestigen zich het liefst op het relatief nieuwe

³⁸ RTV Oost (2010, 19 oktober). Oldenzaal weigert lijst Jufferbeek-Zuid. Verkregen op 25 juli, 2013 via <http://www.rtvooost.nl/archief/default.aspx?nid=116845>; RTV Oost (2013, 5 april). Tijdelijk agrarische bestemming Jufferbeek Oldenzaal. Verkregen op 25 juli, 2013 via <http://www.rtvooost.nl/nieuws/default.aspx?nid=161642>; RTV Oost (2012, 18 juni). Gemeente verwacht nog geen bebouwing Jufferbeek. Verkregen op 25 juli, 2012 via <http://www.rtvooost.nl/archief/default.aspx?nid=146230>.

Hazewinkel-West en het bedrijvenpark tussen de Enschedesestraat en de Eektestraat is één van de minst populaire locaties, hoewel er langs de Enschedesestraat zelf wel nieuwe kantoren liggen met een goede bezettingsgraad volgens de geïnterviewde betrokken partijen.

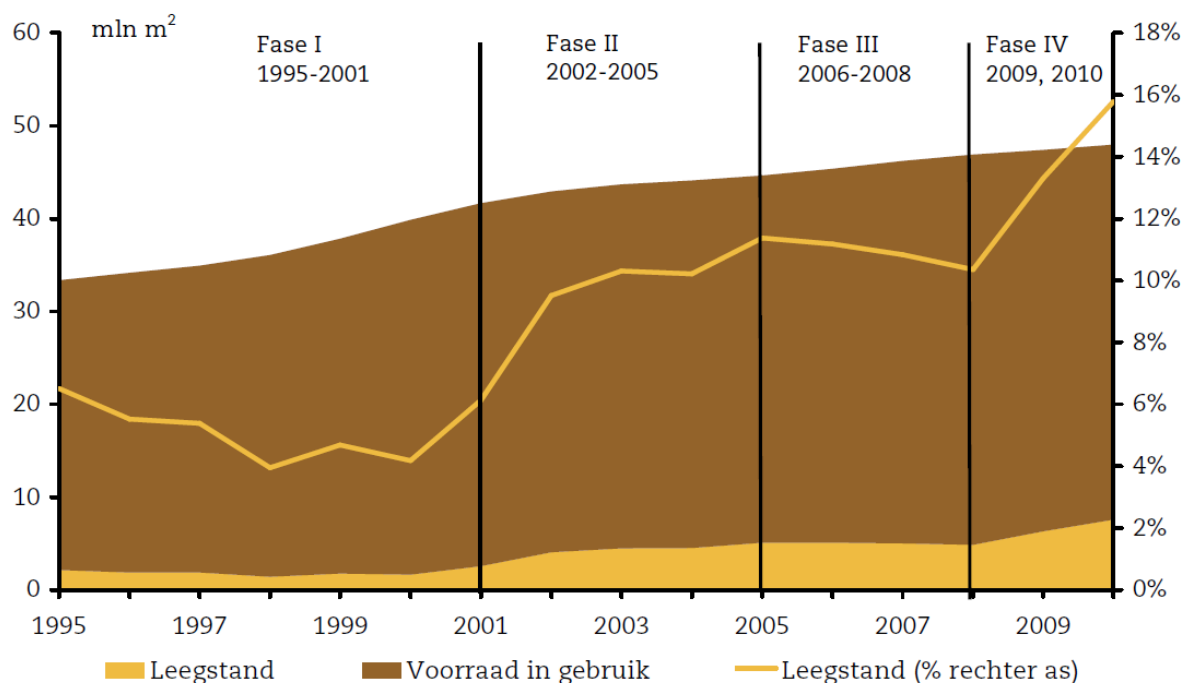
3.5 Bouw- en ontwikkelmarkt

In deze paragraaf gaat het om de oorzaken van een toenemend aanbod van kantoorruimte, maar in tegenstelling tot de beleggingsmarkt paragraaf waar de nadruk op te weinig onttrekking lag, ligt hier de nadruk op teveel nieuwbouw of 'overbuilding' in Grenadier's (1995) woorden.

3.4.1 Ontwikkelingen op de bouw- en ontwikkelmarkt

De bouw- en ontwikkelmarkt van kantoorpanden heeft de afgelopen decennia zowel tijden van overschotten als tijden van krapte gehad. Zuidema et al. (2010 (juni), p. 14) deelt de ruimtemarkt van de afgelopen decennia in vier fases. Dit is grafisch weergegeven in Figuur 16.

Figuur 16. Fases op de ruimtemarkt.



Bron: Bak (2013); Zuidema & Van Elp, 2013 (juni).

Voor de eerste fase spreekt Zuidema van 'Fase 0' die de jaren 1992-1995 afdekt. Dit was een periode van hoge leegstand op de kantorenmarkt die al ontstond in de jaren tachtig van de twintigste eeuw doordat er steeds meer vraag was naar kwalitatief betere kantoorruimte, maar veel kantoren en locaties niet aan de vereisten voldeden, waarbij er sprake was van een laagconjunctuur. In 'Fase 1' die van 1995 tot 2001 duurt trok de economie aan en de vraag naar kantoren steeg, maar er was nog veel leegstand van Fase 0 die moest worden opgenomen waardoor markt en overheid terughoudend waren bij nieuwbouw. Het aanbod werd echter al snel te klein, huurprijzen stegen, structureel leegstaande kantoorpanden kregen weer gebruikers en de duur van huurcontracten liep terug van 10 naar gemiddeld 5 jaar, omdat gebruikers meer flexibiliteit wilden vanwege de hoge huurprijzen.

In 'Fase II' die duurde van 2002 tot 2005 komt er in korte tijd veel nieuw aanbod op de markt, terwijl de vraag naar kantoorruimte inmiddels daalde. De panden die in Fase 0 structureel leegstonden, omdat ze niet meer aan de eisen van gebruikers voldeden, komen weer leeg te staan. In deze tijd kwamen alternatieve bestemmingen door middel van transformatie als oplossingen naar voren. In Fase 'III' die duurde van 2006 tot 2008 kozen steeds meer gebruikers voor nieuwbouw, omdat sinds 2005 het belegd vermogen in commercieel vastgoed is gestegen en beleggers met dit kapitaal veel nieuwe kantoren hebben gebouwd om huurders te trekken. De vraag naar kantoorruimte en huurprijzen daalden echter en in 2008 sloeg de kredietcrisis toe. 'Fase IV' trad in 2009 in en duurt voort tot op heden. Met de kredietcrisis van 2008 en de dalende huurprijzen zijn veel beleggers van de kantorenmarkt weggetrokken wat leidde tot lagere vastgoedprijzen. Het vierkwadrantenmodel geeft ook aan dat lagere huurprijzen leiden tot lagere vastgoedprijzen. Er treedt ook een economische crisis in waardoor gebruikers van kantoren het moeilijk krijgen. Zij verhuizen minder, krimpen in of houden op te bestaan waardoor veel kantoorruimte leeg komt te staan en de nieuwbouw daalt.

3.4.2 Stimulansen vanuit de overheid

In veel gemeenten wordt een actief grondbeleid gevoerd. Dat wil zeggen dat de gemeente vanuit een top-down benadering bepaald waar gebouwd wordt en wat er gebouwd wordt. Er wordt bij het voeren van een actief grondbeleid in weinig gevallen gekeken naar de vraag naar verschillende soorten gebouwen met verschillende bestemmingen, vandaar dat het ook als een top-down benadering wordt bestempeld. Plannen worden vooral ontwikkeld op basis van wat planners willen. In de literatuur en lectuur klinkt steeds de roep op een betere afstemming van de gemeentelijke plannen op de vraag vanuit de markt, met andere woorden een bottom-up benadering (Needham, 2004; Buitelaar et al., 2013, p. 25). Veel Nederlandse gemeenten zijn in de tijd van krapte op de kantoorruimtemarkt (Fase I) een actief grondbeleid gaan voeren, maar zijn na de daling van de vraag en het ontstaan van aanbodoverschotten doorgegaan met het voeren van actief grondbeleid. De reden hiervoor is dat veel gemeentes afhankelijk zijn geworden van de grondopbrengsten. Deze gemeentelijke opbrengsten bedroegen lange tijd gemiddeld 10 tot 15 procent van de gemeentelijke inkomsten (Korthals Altes, 2008). Grond brengt het meest op indien het een commerciële of een woonbestemming heeft wat duidelijk een prikkel is voor gemeentes "om veel commercieel vastgoed en koopwoningen in de gemeentelijke plannen op te nemen" (Buitelaar et al., 2013). Zo hebben veel gemeentes met hun beleid bijgedragen aan teveel nieuwbouw van kantoren waarmee een aanbodoverschot is ontstaan.

Begin 2000 was de vraag naar kantoorruimte inderdaad zo groot dat er te weinig ruimte was in Oldenzaal. De gemeente heeft toen besloten om nieuwe bedrijvenparken te ontwikkelen. De gemeente Oldenzaal reageert echter net als andere gemeentes altijd vertraagd op marktomstandigheden vanwege de duur van gemeentelijke besluitvormingsprocessen. Tegen de tijd dat de uitbreidingsplannen daadwerkelijk werden gerealiseerd was men al vijf jaar verder en was de vraag naar ruimte gedaald. Zo is Jufferbeek-Zuid nog steeds geheel onbebouwd. In het interview met de makelaar uit Oldenzaal vertelde hij dat de gemeente teveel grond heeft uitgegeven. De gemeente Oldenzaal zegt geen actief grondbeleid te voeren en niet afhankelijk te zijn van opbrengsten uit grondexploitatie. Bij zaken als binnenplanse verevening zegt de gemeente altijd heel behouden te zijn geweest door geld pas uit te geven als het al ontvangen was. De gemeente Oldenzaal beweert met deze behoudendheid te verschillen van andere Twentse steden waar geld al vaak wordt uitgegeven voordat men de nodige grondverkoop heeft gerealiseerd.

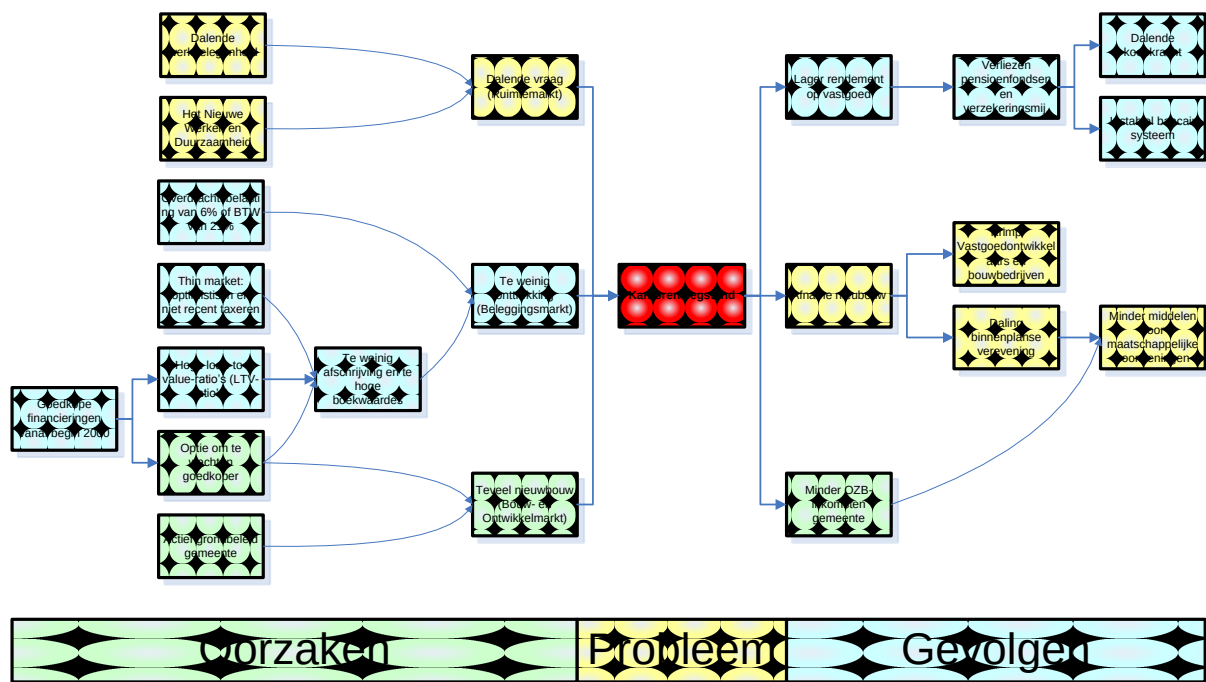
De gemeente heeft dus inderdaad de bouw van nieuwe kantoor- en bedrijfsruimte gestimuleerd, maar is hierbij wel behouden geweest. De reden dat er teveel grond is dat gemeentelijke besluitvormingsprocessen al snel vijf jaar tijd in beslag nemen en de vraag op de ruimtemarkt in de tussentijd drastisch is gedaald.

3.5 Conclusie

Er zijn diverse factoren die leegstand van kantoren veroorzaken en leegstand heeft op haar beurt ook diverse gevolgen. De bevindingen uit dit hoofdstuk zijn in onderstaande figuur schematisch samengevat in een probleemmodel. Zoals Buitelaar et al. (2013) aangeeft zijn er fouten in het hele systeem van de kantorenvastgoedmarkt en nu er in de afgelopen jaren een paar variabelen in dit systeem zijn veranderd (namelijk aan de vraagkant: werkgelegenheid/aantal kantoorbanen en trends als het nieuwe werken en duurzame kantoren) komen de gebreken van het systeem naar voren. Veel oorzaken van leegstand zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden zoals te weinig afschrijving voortkomend uit het voorkómen van verliezen op panden, het voorkómen van het onder water lopen van leningen en de optie om te wachten op betere tijden, waarbij de boekwaardes hoog worden gehouden door optimistische en gedateerde taxaties (dunne markt). Het model dat met deze factoren is opgesteld is en is afgebeeld in onderstaand figuur is hypothetisch van aard en er zal nu nog eens kort besproken worden wat wel en wat niet van toepassing is op de situatie in Oldenzaal.

Net als in de rest van het land is de vraag naar kantoorruimte in de afgelopen jaren gedaald. In Oldenzaal bleken Het Nieuwe Werken en duurzaamheid hiervoor geen oorzaken te zijn. De hoofdoorzaak is de economische recessie en de daling in werkgelegenheid. Verder zou men verwachten dat er meer onttrekking en economische activiteit plaats zou vinden wanneer overdrachtsbelasting en de integratieheffing lager zouden zijn, maar hier wordt ook al veel versoepeld. Ook is gebleken dat taxaties vaak moeilijk zijn en plaatsvinden op basis van vrije verkoopwaardes van vergelijkbare panden. Veel panden zijn gebouwd met de idee van 'de optie om te wachten'. Iedereen die panden bouwde in Oldenzaal dacht dat er vanzelf wel eens huurders zouden komen, maar dit hoefde niet direct bij oplevering van het pand. Er werd daarom net als in de rest van het land veel op risico gebouwd. Vervolgens worden er niet veel panden verkocht en de kantoren vastgoedmarkt is daarmee inderdaad een dunne markt. Huurprijzen worden inmiddels al wel verlaagd en hiermee zijn ook de taxatiewaardes gedaald. Van een optie om te wachten is dus steeds minder sprake. Dit komt waarschijnlijk omdat eigenaren cash flows nodig hebben voor de zware financieringen. Ook in Oldenzaal is vastgoed dus zwaar gefinancierd en zijn de loan-to-value-ratio's hoog en dit is een gevolg van de goedkope financieringen die na de internetbubble te krijgen waren net als in de rest van het land. Verder voert de gemeente geen actief grondbeleid.

Figuur 17. Probleemmodel leegstand kantoren.



Bron: Eigen Werk.

Er is nu verklaard waarom leegstand een probleem is en hoe het ontstaan is. In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op wat er nu aan leegstand wordt gedaan en wat er nog meer zou kunnen worden gedaan.

4. Welke maatregelen zijn er op dit moment om de kantorenleegstand te verkleinen?

4.1 Inleiding

Het doel van dit onderzoek is om te onderzoeken welke maatregelen het leegstandsprobleem oplossen. In de vorige hoofdstukken is de noodzaak om iets te doen aan de kantorenleegstand beargumenteerd aan de hand van de gevolgen die leegstand heeft voor verschillende betrokken partijen. Hiermee is de vraag beantwoord waarom er iets aan leegstand moet gebeuren. Ook is het ontstaan en de instandhouding van leegstand verklaard door te kijken naar het gedrag van eigenaren en de verschuivingen die hebben plaatsgevonden op de verschillende deelmarkten. Tezamen geeft deze stof een compleet beeld van de probleemsituatie dat in Figuur 17 in de vorm van een probleemmodel visueel is weergegeven. Voordat de hoofdonderzoeksvraag kan worden beantwoord in de vorm van een plan met maatregelen is het nu alleen nog van belang om te weten wat er op dit moment al gedaan wordt aan leegstand. In dit hoofdstuk wordt daarom besproken wat er op landelijk niveau gebeurt om leegstand te reduceren op basis van literatuur en lectuur en hoe men op dit moment in Oldenzaal de leegstand tracht te reduceren.

4.2 Landelijke maatregelen tegen kantorenleegstand

In de literatuur en lectuur worden vooral ingrepen aan de aanbodkant van de ruimtemarkt als uiteindelijke oplossing voor leegstand gezien. De vraag naar kantoorruimte is immers moeilijk te beïnvloeden. Van de prijselasticiteit wordt aangenomen dat deze om en nabij -0,2 ligt (Van Elp et al., 2013). Wanneer huurprijzen (of kooprijzen) dus met 10 procent dalen zal dit leiden tot een toename van de vraag van slechts 2 procent. De vraag is moeilijk te beïnvloeden en is grotendeels afhankelijk van de economische conjunctuur. Zo geeft Matthieu Zuidema van EIB aan dat de slechte economie de hoofdoorzaak is van de vraagdaling (Ris, 2012). Hoewel het nog een uitdagende opgave blijft is een aanpassing van de kantorenvoorraad een makkelijker manier om de leegstand te verkleinen en hier ligt de nadruk in de literatuur en lectuur ook op. Enerzijds kan onttrekking van kantoorruimte aan de kantorenvoorraad plaatsvinden. Dit geschiedt door sloop en transformatie, maar deze twee activiteiten zijn gedrag dat niet vanzelf ontstaat. Sloop en transformatie vereisen dus prikkels die met maatregelen kunnen worden gegenereerd. Anderzijds kan de nieuwbouw worden beperkt om het aanbodoverschot beperkt te houden.

In de literatuur komt men veel voorgestelde maatregelen tegen. Zo wil de PvdA bijvoorbeeld strengere regels voor de waardering van gebouwen zodat beleggers gedwongen worden de gebouwen af te waarderen³⁹. De provincie Overijssel wil ondernemers en gemeentes subsidie gaan verlenen voor onderzoeken naar effectieve manieren om leegstand te verkleinen⁴⁰. Beleggingsmaatschappijen gaan zich zelf bezighouden met de herontwikkeling van kantoren (Buitelaar et al., 2013, p. 22). De Nederlandse Bank (DNB) dwingt een aantal grote Nederlandse banken om “extra kapitaalbuffers aan te leggen voor toekomstige verliezen op hun commercieel

³⁹ De Vries (2013, 5 juni). Pak vastgoedbubbel aan. PvdA. Verkregen op 15 juli, 2013 via <http://www.pvda.nl/berichten/2013/06/Pak+vastgoedbubbel+aan>.

⁴⁰ Van der Lied Consultancy (2013, 24 april). Overijssel wil subsidie gaan verlenen voor aanpak leegstand kantoren. Verkregen op 19 juli, 2013 via <http://www.vanderlied.nl/news/180/17/Overijssel-wil-subsidie-gaan-verlenen-voor-aanpak-leegstand-kantoren.html>.

vastgoedleningen” waarbij het om 110 miljard euro aan commercieel vastgoedkredieten gaat⁴¹. Minister Donner wil het huidige Bouwbesluit, dat vereist dat nieuwbouwwoningen in getransformeerde kantoren voldoen aan nieuwbouwnormen, vervangen door een nieuw Bouwbesluit waarmee deze nieuwbouwnorm niet meer wordt vereist⁴². Ook zijn er plannen om de regelingen omtrent overdrachtsbelasting en BTW bij transformatie te versoepelen, zo wil Minister Blok de integratieheffing geheel afschaffen⁴³. Deze voorgestelde maatregelen zouden best potentie kunnen hebben, maar vaak blijft het bij voorstellen. Daarnaast betreft het maatregelen waar partijen op regionaal of lokaal niveau weinig aan kunnen doen, behalve afwachten tot er iets op Rijksniveau ondernomen wordt. Daarom wordt er in Nederlandse lectuur vaak oproep gedaan tot regionale en lokale aanpak (Van Eekelen, 2012). Een bekend nationaal plan met maatregelen is het convenant ‘Aanpak leegstand kantoren’ dat door diverse overheids- en marktpartijen in 2012 werd ondertekend. “In het convenant is afgesproken dat partijen per kantorenregio een visie en doelstellingen formuleren op de bestaande kantorenvoorraad, nieuwe ontwikkelingen en de inzet op regionale herprogrammering” (Rijksoverheid, 2012)⁴⁴. Verder is het de bedoeling dat er regionale kantorenfondsen komen die worden gefinancierd met premies die worden afgedragen bij nieuwbouw van kantoren. Met deze regionale kantorenfondsen kunnen kantooreigenaren financieel worden bijgestaan bij transformatie en sloop. Echter, Peter Beerlage en Chris van Bree melden dat “... grootschalige sloop met een kantorenfonds uit het convenant wordt tegengehouden door de AFM [Autoriteit Financiële Markten] onder het motto ‘marktmanipulatie’” (Beerlage et al., 2012). Ook hebben marktpartijen er bij het convenant voor getekend maatregelen te nemen zoals het ontwikkelen van visies voor oude panden die leeg komen te staan wanneer gebruikers naar een nieuw pand verhuizen, het investeren in duurzaamheid en kwaliteit van de gebouwen, het versoepelen van de eisen voor krediet voor transformatie en tweejaarlijks onderzoek van gebruikers naar de eisen die zij stellen aan kantoorruimte en inzet voor het gebruiken van bestaande panden in plaats van nieuwbouw (Rijksoverheid, 2012)⁴⁵. Verder zou men op lokaal niveau bijvoorbeeld aan ruilverkaveling kunnen doen waarbij van twee halfvolle kantoorpanden één pand helemaal gevuld wordt en het andere leeg wordt gemaakt zodat het laatste kan worden getransformeerd of gesloopt.

⁴¹ Hensen, C. (2013, 6 juli). DNB: banken moeten meer buffers aanhouden. NRC. Verkregen op 7 juli, 2013 via <http://www.nrc.nl/nieuws/2013/07/06/dnb-banken-moeten-meer-buffers-aanhouden/>.

⁴² Werken 2.0 (n.d.). Oplossing leegstaande kantoren nabij. Verkregen op 28 juli, 2013 via <http://www.werken20.nl/nieuws-over-nieuwe-werken/organisatie-bedrijf/8892/oplossing-leegstaande-kantoren-nabij/>.

⁴³ Endhoven, A. (2012, 25 april). Transformatie van kantoor naar (huur)woning: fiscale kanttekening. Vastgoedvergelijker. Verkregen op 2 juli, 2013 via [http://www.vastgoedvergelijker.nl/nieuws/transformatie-van-kantoor-naar-huurwoning-fiscale-kanttekening](http://www.vastgoedvergelijker.nl/nieuws/transformatie-van-kantoor-naar-huurwoning-fiscale-kanttekening;);

De Architect (2013, 27 april). Kantorenleegstand aanpakken door BTW verlaging. Verkregen op 28 juli, 2013 via <http://www.dearchitect.nl/nieuws/2013/05/27/lage-btw-voor-kantoor.html>;

Letsch, A. (2013, 21 juni). Is het afschaffen van extra btw bij transformatie leegstaand vastgoed naar woningen een effectief middel?. Bouwprofs. Verkregen op 2 juli, 2013 via <http://www.bouwprofs.net/profiles/blogs/is-het-afschaffen-extra-btw-bij-transformatie-leegstaand-vastgoed>;

Heijbrock, F. (2013, 21 juni). Extra btw bij transformatie verdwijnt. Cobouw. Verkregen op 2 augustus, 2013 via <http://www.cobouw.nl/nieuws/politiek/2013/06/21/extra-btw-bij-transformatie-verdwijnt>.

⁴⁴ Rijksoverheid (2012, 27 juni). Kantorentop: eensgezinde aanpak leegstand kantoren. Verkregen op 31 juli, 2013 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leegstand-kantoren/nieuws/2012/06/27/kantorentop-eensgezinde-aanpak-leegstand-kantoren.html>.

Naast dergelijke maatregelen is er een aantal landelijke organisaties in het leven geroepen door zowel overheden als marktpartijen die betrokken partijen op lokaal- of objectniveau bij leegstand kunnen helpen⁴⁶. Zo hebben het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het Expertteam opgezet dat gemeenten kan adviseren over kantoortransformatie⁴⁷. Ook is er de 'Kantorentop' waarin "... gemeenten (VNG), Provincies (IPO), het Rijk (ministeries van Infrastructuur en Milieu en BZK), beleggers (IVBN en Vastgoed Belang), Ontwikkelaars (NEPROM), gebruikers (CoreNet Global en FMN) en vastgoedfinanciers (NVB) op landelijk niveau over een doeltreffende aanpak van leegstaande kantoren..." overleggen (Rijksoverheid, 2012).

Er zijn zoveel maatregelen en organisaties die tot doel hebben de leegstandsproblematiek onder kantoren op te lossen dat er nog vele pagina's mee gevuld kunnen worden. Dit zou echter aan het doel van dit hoofdstuk voorbijgaan. Er is nu in elk geval in grote lijnen een beeld gegeven van de maatregelen op landelijk niveau en daarmee is de tijd aangebroken om de huidige maatregelen van Oldenzaal te behandelen.

4.3 Maatregelen tegen de leegstand in Oldenzaal

Consistent met het convenant 'Aanpak leegstand kantoren' heeft Oldenzaal ook meegewerkt aan een regionale Kantorenvise van de Netwerkstad Twente, een samenwerkingsverband tussen de steden Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal (Netwerkstad, 2012). In de Kantorenvise van de Netwerkstad Twente hebben de Twentsche steden Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal afgesproken beter op de vraag in te spelen bij de ontwikkeling van kantoren (Netwerkstad, 2012). Specifiek worden de bereikbaarheid met de auto, met het OV, parkeergelegenheid en de kwaliteit en de duurzaamheid van de gebouwen als toetsingscriteria van de gemeente meegewogen bij de bouw van nieuwe kantoren, omdat de markt deze criteria ook hanteert. Bij de Kantorenvise zijn de stationslocatie en Jufferbeek-Zuid als enige locaties in Oldenzaal aangewezen waar nog nieuwbouw van bedrijfs- en kantoorpanden plaats mag vinden. Er zijn totaal negen beleidsafspraken gemaakt waarmee de leegstand van kantoren moet worden verholpen die in Bijlage 2 te vinden zijn. Ook geven de geïnterviewde personen van de gemeente Oldenzaal aan dat de gemeente wel open staat voor kantoren- en bedrijvenfondsen, maar dat deze er tot nu toe nog niet zijn.

Voor Oldenzaal is het de vraag in hoeverre transformatie, sloop en beperking van de nieuwbouw gewenst zijn. Zo gaven de geïnterviewde betrokken partijen aan dat transformatie van kantoorpanden naar woningen niet makkelijk is. Veel kantoorpanden liggen namelijk op kantoren- en bedrijvenparken of langs drukke (snel)wegen en in Twente willen mensen daar niet wonen. Sloop en beperking van nieuwbouw blijven dan nog over voor Oldenzaal. Sloop zal ook geen makkelijke oplossing zijn, omdat de meeste eigenaren van panden in Oldenzaal slechts kleine portefeuilles hebben, als men daar al over spreekt, en voor sloop moet een pand worden afgeschreven tot de grondwaarde minus de sloopkosten. Dit houdt in dat er extreem veel moet worden afgeschreven op een pand en met hun relatief kleine vastgoedportefeuilles kunnen eigenaren in Oldenzaal deze verliezen moeilijk compenseren. Het is daarom hoogst onwaarschijnlijk dat sloop plaats zal vinden.

⁴⁶ Ris (2012)

⁴⁷ Rijksoverheid (z.d.). Hulp voor gemeenten bij transformatie van kantoren. Verkregen op 30 juli, 2013 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leegstand-kantoren/hulp-voor-gemeenten-bij-transformatie-van-kantoren>.

Alleen in uitzonderlijke gevallen van panden die bij wijze van spreken ‘al uit elkaar vallen’ en waarvan de boekwaardes al lang zijn terugverdient in het verleden zou dit voor kunnen komen.

De geïnterviewde betrokken partijen geven ook aan dat er in de regio weinig gebruik wordt gemaakt van hulpbiedende organisaties zoals het Expertteam. Er werd in de interviews met marktpartijen ook aangegeven dat dergelijke initiatieven vanuit de overheid vaak weinig effect hebben in Twente en dat initiatieven voor de aanpak van leegstand vanuit de markt moeten komen. Er worden echter wel maatregelen getroffen die over het algemeen betrekking hebben op de beperking van nieuwbouw en het stimuleren van revitalisatie van bestaande panden en locaties zodat de leegstand hiervan beperkt wordt en het gebruik hiervan aantrekkelijker wordt. Het gaat om de volgende lokale maatregelen:

1. In de grotere Twentse steden worden er bijvoorbeeld alleen nog kantoren bijgebouwd wanneer er huurcontracten voor minstens 10 jaar zijn afgesloten. Voor Oldenzaal geldt hetzelfde en de gemeente stelt hier strenge eisen aan de zekerheid van het gebruik. De nieuw te bouwen kantoren worden dan ook direct beter afgestemd op de wensen van de gebruikers. Zo wordt leegstand van nieuwe panden voorkómen;
2. Grondprijzen op Jufferbeek-Zuid, dat nog geheel onbebouwd is, worden bewust hoog, maar wel marktconform, gehouden door de gemeente. Door de hoge grondprijzen worden bedrijven gestimuleerd na te denken over revitalisatie van bestaande gebouwen en locaties. Dit sluit tevens aan op beleidsafpraak 2 van de Kantorenvise. Revitalisatie en hergebruik worden hiermee gestimuleerd en leegstand van oude panden en locaties wordt zo voorkómen;
3. Uit de interviews met de gemeente bleek ook dat de gemeente welwillend is bij renovaties van bestaande panden. Zelfs bij ingrijpende renovaties is de gemeente soepeler geworden ten opzichte van voorgaande jaren mits de bouwplannen aan de relevante voorschriften voldoen;
4. De gemeente staat geen bestemmingswijzigingen meer toe waarbij zelfstandige kantoorruimtes (dus zonder bedrijfsruimte) mogen worden gerealiseerd in gebieden buiten de stationslocatie en Jufferbeek-Zuid. Dit gebeurde bijvoorbeeld in het geval van K1. Hier blijkt dat de gemeente Oldenzaal conform de Kantorenvise handelt;
5. Er is sprake van ruilverkaveling bij de onbebouwde gronden van Jufferbeek-Zuid. Boeren mogen hier gewassen verbouwen waarmee de gemeente Oldenzaal enkele inkomsten heeft en wordt voorkómen dat er vanzelf beschermde natuur op groeit waardoor de grond uiteindelijk niet bebouwd zou mogen worden⁴⁸. Hiermee wordt niet direct iets aan leegstand gedaan, maar wel aan de gevolgen van leegstand. Er wordt zo namelijk voorkómen dat de gemaakte investeringen in Jufferbeek-Zuid waarbij men vooral aan infrastructuur moet denken, geen verliezen zijn wanneer men bijvoorbeeld niet meer zou mogen bouwen door ontstane beschermde natuur op de gronden;
6. Er vindt alleen nieuwbouw plaats als er huurcontracten met een duur van ten minste 10 jaar zijn afgesloten of in geval van koop worden er andere strengere eisen dan voorheen gesteld aan de zekerheid van langdurig gebruik;

⁴⁸ RTV Oost (2013, 5 april). Tijdelijk agrarische bestemming Jufferbeek Oldenzaal. Verkregen op 25 juli, 2013 via <http://www.rtvooost.nl/nieuws/default.aspx?nid=161642>.

7. Eigenaren van bedrijfs- en kantoorpanden in Oldenzaal worden door de gemeente verplicht om lid te worden van de vereniging van eigenaren. De eigenaren zijn ook verplicht om afdrachten aan deze vereniging te doen voor algemeen onderhoud van de bedrijvenparken. Zo worden de locaties netjes onderhouden om verval en de daarmee gepaard gaande waardedaling van de panden te voorkómen. Daarnaast zijn eigenaren ook bij leegstand verplicht om de voorkanten van hun panden te onderhouden door onkruid weg te halen en de voorgevels in goede staat te houden zodat uitstraling van de locatie hoogwaardig blijft en verval en afschrijving voorkómen worden.

Al met al is er dus al een aantal maatregelen dat de situatie van leegstand in Oldenzaal dient te verhelpen. In het volgende hoofdstuk wordt gekeken naar wat er nog meer gedaan kan worden om de leegstand in Oldenzaal te verhelpen.

5. Conclusie

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de hoofdonderzoeksvraag beantwoord in de vorm van een plan met maatregelen voor de aanpak van leegstaande kantoren in Oldenzaal. Dit hoofdstuk wordt gevolgd door een hoofdstuk met een discussie over dit onderzoek en richtingen voor toekomstig onderzoek.

5.2 De hoofdonderzoeksvraag

Om de hoofdonderzoeksvraag te kunnen beantwoorden zijn drie deelvragen opgesteld die hierboven inmiddels allemaal beantwoord zijn. Met de inzichten en de kennis die hiermee verworven zijn, zijn we op de hoogte van wat er speelt en hoever men al is met het verhelpen van de leegstand. We begeven ons nu als het ware op de ‘frontier’ van de aanpak van de kantorenleegstand en zijn in staat de hoofdonderzoeksvraag te beantwoorden. Voor het gemak wordt de hoofdonderzoeksvraag hier nogmaals weergegeven:

H. Welke maatregelen leiden tot een verbetering van het leegstandsprobleem dat zich voordoet bij kantoorruimte in Oldenzaal?

De aanbevelingen in de volgende paragraaf vormen hierop het antwoord.

5.3 Beantwoording hoofdonderzoeksvraag: Aanbevelingen

5.3.1 Vergroten bewustzijn structurele leegstand

Allereerst is het van belang dat alle betrokken partijen in Oldenzaal zich bewust zijn van het leegstandsprobleem en het probleem herkennen, anders is het moeilijk om er iets aan te doen en dit is een stap die vaak wordt vergeten bij maatregelen tegen leegstand. Het eerste advies is dat de gemeente Oldenzaal de eigenaren van structureel leegstaande kantoorpanden benadert en hen duidelijk maakt dat veel structureel leegstaande kantoorpanden incourant zijn en waarschijnlijk nooit meer zullen worden verhuurd. Wanneer eigenaren zich hier meer van bewust zijn zullen zij eerder afschrijven op hun panden omdat zij de toekomst minder optimistisch zien (Buitelaar et al., 2013) en omdat zij de kans dat de vraag naar deze panden toeneemt kleiner gaan inschatten, wat leidt tot een daling van de optiewaarde (Grenadier, 1995). De volgende stap zou zijn om scans te maken van structureel leegstaande panden aan de hand waarvan kan worden vastgesteld of de panden nog als kantoor te gebruiken zijn of niet wanneer de vraag in de toekomst toeneemt. Dit schept meer duidelijkheid en zal eigenaren de ernst meer laten inzien dan enkel de boodschap dat veel structureel leegstaande panden niet meer als kantoor te gebruiken zijn tenzij er renovatie plaats vindt. Het neemt ook de ‘valse hoop’ weg dat bepaalde panden misschien toch verhuurd kunnen worden in de toekomst. Eigenaren moeten zo bewust worden gemaakt van het feit dat renovatie noodzakelijk is.

5.3.2 Accepteren duur leegstand en voorkómen impulsieve maatregelen

De leegstand van kantoren is een probleem dat niet in enkele jaren zal kunnen worden verholpen. Het is daarom verstandig voor betrokken partijen om te leren accepteren dat de leegstand nog lange tijd zal aanhouden. Dit houdt echter niet in dat men passief en afwachtend moet worden, maar dat men geen grote resultaten binnen de komende jaren moet verwachten (Van Elp et al., 2011; Zuidema & Van Elp, 2010 (juni); Zuidema & Van Elp, 2010 (december)). “We moeten leren leven met

een periode van leegstand”, aldus Van Hoof⁴⁹. De implicatie hiervan is dat men de nadruk dan ook niet moet leggen op korte termijn oplossingen, maar op duurzame maatregelen. Een integrale aanpak van leegstand is daarbij geboden wat ook met het volgende advies kan worden gerealiseerd.

5.3.3 Kantoren- en bedrijfspandenfonds

In het hoofdstuk over de oorzaken van leegstand werd uitgelegd dat de economische en technische waardeontwikkelingen ongelijk verlopen. Met de huidige grootschalige kantorenleegstand is deze ‘scheve praktijk’ een bel geworden die is gebarsten. Het zou niet meer dan redelijk zijn wanneer er zoveel mogelijk naar wordt gestreefd om de partijen die vóór het ‘barsten van de bel’ profijt hebben gehad van eigenlijk ongegronde waardevermeerdering van panden te laten opdraaien voor de kosten van renovatie van leegstaande kantoorpanden. Partijen die als gevolg van de lagere huur- of verkoopopbrengsten door leegstand ‘krap bij kas zitten’ zouden moeten worden geholpen door partijen die nu nog het geld hebben om iets nieuws te bouwen. Verplichte heffingen bij nieuwbouw waarmee wordt bijdragen aan een kantorenfonds dat eigenaren van leegstaande objecten tegemoet komt bij renovatie maakt dit mogelijk. De nadruk zal dan in het geval van Oldenzaal op renovatie, verduurzaming en revitalisatie in welke zin dan ook van panden en locaties moeten liggen. Transformatie is immers lastig in Oldenzaal zoals besproken in hoofdstuk 3. Het zou een goed idee zijn om een dergelijk kantorenfonds op lokaal niveau te beheren en in stand te houden. Dit om te voorkómen dat partijen die bijdragen aan het fonds door middel van heffingen zich buiten proportie benadeeld voelen omdat de gelden van het fonds buiten proportie aan andere gemeentes of regio’s worden gespendeerd dan aan de omgeving waar zij zelf hun vastgoed hebben. Het zou bijvoorbeeld kunnen dat bij een nationaal kantorenfonds de vastgoedeigenaren van vastgoed in Amsterdam zich bovenmatig benadeeld voelen, omdat het fonds de gebiedsontwikkeling in Rotterdam buiten proportie steunt, terwijl Amsterdam evenwel behoefte heeft aan de steun van het fonds. Zo gaven de mensen van de gemeente Oldenzaal in het interview aan dat Oldenzaal toch redelijk behouden is geweest met haar ruimtelijke ordening in tegenstelling tot andere Twentse steden en dat Oldenzaal bij een eventueel gezamenlijk beleid van de Twentse kantoren waarschijnlijk zou moeten opdraaien voor het onbehouden beleid met betrekking tot uitbreiding van de kantorenvorraad van de andere steden. Mijn advies is daarom dat er een kantorenfonds komt voor de gemeente Oldenzaal. Echter, omdat de hoeveelheid kantoren in Oldenzaal klein is in verhouding tot de hoeveelheid bedrijfspanden en bedrijfspanden ook veel leegstand hebben zou een gezamenlijk fonds voor zowel kantoor- als bedrijfspanden de beste oplossing zijn. De gemeente is namelijk erg behouden met het geven van toestemming voor nieuwbouw en vanuit de markt is de vraag in het algemeen, maar ook naar nieuwbouw maar klein. Het is namelijk onwaarschijnlijk dat een kantorenfonds dat wordt opgebouwd met de bouw van misschien één nieuw kantoor per jaar daadwerkelijk iets zou kunnen veranderen aan de situatie. Daarbij liggen kantoor- en bedrijfspanden in Oldenzaal vaak op dezelfde locaties, zodat beide categorieën wat betreft revitalisering en uitstraling van de locatie afhankelijk van elkaar zijn. Vandaar dat een gezamenlijk kantoren- en bedrijfspandenfonds de voorkeur krijgt. De gemeente Oldenzaal zou het initiatief kunnen nemen en betrokken marktpartijen bijeenbrengen om tezamen het fonds op te zetten.

5.3.4 Crowdfunding

De kantorenmarkt is op dit moment een kopersmarkt. Als koper kan men tegen zeer gunstige prijzen kantoorruimte huren of kopen wat ook door de makelaars in de interviews werd bevestigd.

⁴⁹ In Ris (2012)

Daarnaast is er een groeiende vraag naar kleine hoeveelheden kantoorruimte van kleine bedrijven en zelfstandigen zonder personeel (ZZP'ers). Zij kunnen kantoorruimte goedkoop huren, maar zouden het ook tegen lage prijzen kunnen kopen en het in de toekomst waarschijnlijk voor meer kunnen verkopen als er weer marktevenwicht is op de ruimtemarkt. Echter, kleine bedrijven en ZZP'ers zijn niet geïnteresseerd in een groot kantoorpand en kunnen het ook niet financieren. Wanneer zij zich zouden verenigen middels een gezamenlijk fonds waarmee kantoorpanden kunnen worden aangekocht waarvan zij delen kunnen gebruiken zou koop wel mogelijk zijn. Zo kunnen kleine gebruikers een aandeel kopen in een eigenarenfonds dat waarschijnlijk in waarde zal stijgen, omdat de vastgoedprijzen van kantoren nu erg laag zijn en in de toekomst waarschijnlijk weer zullen stijgen. Wanneer kleine gebruikers gezamenlijk meerdere panden kopen op verschillende locaties verspreiden zij hun risico ook nog eens. Deze vorm van crowdfunding wordt in de nationale lektuur al vaker als mogelijke oplossing beschouwd⁵⁰. In Oldenzaal zou het ideaal zijn omdat uit de interviews is gebleken dat er veel kleine bedrijven zijn in Oldenzaal.

Daarnaast krijgen gebruikers van kantoorruimte ook prikkels om de waarde van de panden hoog te houden wanneer zij een aandeel hebben in de waarde van het pand. Tot nu toe is het onderhoud van een pand en het aantrekkelijk houden van een pand vooral een verantwoordelijkheid van de eigenaren en niet zozeer van hurende gebruikers. Wanneer gebruikers echter zelf ook eigenaar zijn zullen zij meer bereid zijn om iets moois van het pand te maken.

Lokale banken zouden het initiatief kunnen nemen tot het opzetten van deelnemersfondsen voor kleine kantoorgebruikers en zouden winst kunnen maken met het fondsbeheer.

5.3.5 Ondersteuning bouwwereld

Zoals is gebleken heeft de bouwwereld het erg zwaar in deze tijden van leegstand en stagnerende bouw van kantoren, maar ook bedrijfspanden en winkels. De grote opgave die bouwbedrijven nu hebben is om ook vaardigheden en efficiëntie te ontwikkelen voor renovatie en verduurzaming van bestaande kantoorpanden. De recessie in de bouwwereld heeft al tot veel werkloosheid geleid en deze trend zal zich naar verwachting voortzetten. Ondertussen wordt renovatie van bestaande panden vaak nog als te duur beschouwd. Wanneer bouwbedrijven tegen lagere kosten zouden kunnen renoveren zouden zij meer opdrachten hebben en zou er ook meer werkgelegenheid zijn in de bouw. Als maatregel om dit realiseren zou men een samenwerkingsverband tussen bouwbedrijven kunnen realiseren voor verkenning van en scholing in renovatie van kantoorpanden. Bouwbedrijven zelf hebben het natuurlijk al erg zwaar en kunnen hun tijd en geld nu goed gebruiken. Wat betreft het geld zou het goed zijn als lokale overheden in de regio dergelijke projecten financieren. Wat betreft tijd is het ook onverstandig voor bouwbedrijven om verder te gaan met alleen maar bouw en ze zouden er goed aan doen wanneer ze hun mensen tijd geven om te leren hoe renovaties efficiënter plaats kunnen vinden.

⁵⁰ Needs Facility (2013, 2 april). Crowdfunding als oplossing voor leegstaande kantoren. Verkregen op 4 augustus, 2013 via <https://www.needsfacility.nl/facilitair-nieuws/crowdfunding-als-oplossing-voor-leegstaande-kantoren>.

6. Discussie

6.1 Inleiding

In dit laatste hoofdstuk worden de beperkingen van het onderzoek en voorstellen voor vervolgonderzoek besproken. In het advies van het vorige hoofdstuk is het maatschappelijk resultaat van dit onderzoek beschreven en in dit hoofdstuk wordt het wetenschappelijk resultaat van het onderzoek beschreven.

6.2 Beperkingen van het onderzoek

Een van de beperkingen van dit onderzoek is dat er relatief weinig interviews gehouden zijn. Als er met meer mensen interviews waren gehouden was er waarschijnlijk een beter beeld gekomen van de kantorenmarkt in Oldenzaal. Zo is er maar één interview met een overheidspartij gehouden. Dit interview vond wel plaats met twee personen tegelijk, maar beide werkten ze bij de gemeente Oldenzaal. Het zou ook interessant zijn geweest om een interview te houden met iemand van de provincie of iemand van een andere nabije gemeente die zijn of haar (objectieve) kijk op de situatie in Oldenzaal naar voren kon brengen. Ook was het wellicht goed geweest om nog een interview te houden met een makelaar die zich specifiek op Oldenzaal richt, omdat er nu één makelaar uit Oldenzaal is geïnterviewd en één makelaar die wel veel van de situatie in heel Twente weet, maar minder bekend is met specifiek Oldenzaal. Over het algemeen waren de antwoorden van de geïnterviewde personen niet tegenstrijdig. Ook was de geïnterviewde makelaar uit Oldenzaal goed bekend met de markt van kantoor- en bedrijfspanden in Oldenzaal.

Verder was het de bedoeling dat bij de interviews eerst heel open werd gevraagd waarom leegstand een probleem vormt, hoe het is ontstaan en wat er aan wordt gedaan. Zo zouden de respondenten inzichten kunnen geven die wellicht niet zouden zijn verkregen wanneer enkel de concrete vragen waren beantwoord. Met het beantwoorden van de open vragen beantwoordden de respondenten echter direct de concrete vragen. Daaruit bleek dat de concretere vragen het probleem van de kantorenleegstand al goed afdekten. Echter, veel van deze concretere vragen werden hierdoor niet meer afzonderlijk gesteld, terwijl dit achteraf gezien in sommige gevallen toch beter was geweest om nog iets verder op bepaalde specifieke onderwerpen in te gaan. Anderzijds waren de antwoorden van de respondenten toch al wel heel compleet.

6.3 Toekomstig onderzoek

Op basis van enkele aspecten die naar voren kwamen in deze scriptie zou toekomstig wetenschappelijk onderzoek kunnen worden gebaseerd. Zo was één van de aanbevelingen dat er een kantoren- en bedrijfspandenfonds zou komen die financiële steun verleent aan eigenaren van structureel leegstaande kantoorpanden. Welke criteria overwogen dienen te worden bij de beslissing om een financiële tegemoetkoming van uit kantoren- en bedrijfspandenfonds al dan niet toe te kennen ligt buiten het bestek van deze opdracht en zou een mooi onderwerp zijn voor vervolgonderzoek. Zoals uit de interviews is kunnen de kenmerken van structureel leegstaande panden in Twente en specifiek in Oldenzaal afwijken van de kenmerken in het westen van het land. Zo is parkeergelegenheid hier heel belangrijk en goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer speelt een relatief kleine rol. Wil men beoordelen of een pand structureel leeg staat en alleen met renovatie nog aantrekkelijk kan worden gemaakt i.v.m. eventuele subsidies uit een fonds, dan zal men een scan moeten ontwikkelen die is afgestemd op de specifieke kenmerken van kantoorpanden die in Oldenzaal een rol spelen.

Bij crowdfunding is het nog de vraag hoe banken de risico's inschatten en of zij ook mee willen financieren. Het gaat immers om een nieuwe constructie. Dit is iets waar nog onderzoek naar gedaan zou kunnen worden om te beoordelen hoe het best vorm gegeven kan worden aan crowdfunding voor de gezamenlijke aankoop van kantoren. Ook zou onderzoek gedaan kunnen worden of en onder welke omstandigheden kleine bedrijven en ZZP'ers zouden willen deelnemen in crowdfunding voor de aankoop van kantoorruimtes.

Zoals reeds in meerdere wetenschappelijk publicaties is aangegeven blijft het ook de vraag in hoeverre de vraag naar kantoorruimte prijselastisch is. Wanneer kantoorpanden worden gemoderniseerd en prijzen worden verlaagd met de bedoeling meer gebruikers aan te trekken moeten deze gebruikers toch ergens vandaan komen. Vaak zijn het mensen die van een zolderkamer komen, maar leegstand kan zich ook verplaatsen doordat er voor gerenoveerde panden andere panden leeg worden achtergelaten. Het kan bijvoorbeeld ook zo zijn dat bedrijven tussen steden wisselen. Op deze vraagstukken is met dit onderzoek nog niet ingegaan, maar het zou zeker interessant zijn om het leegstandsprobleem in Oldenzaal beter te begrijpen.

Ook zou het interessant zijn om soortgelijke steden als Oldenzaal met ongeveer dezelfde verdeling van eigenaarsoorten te onderzoeken en te kijken of er wellicht andere factoren meespelen bij leegstand dan in Oldenzaal. Tenslotte is onderzoek naar efficiënter gebruik van materialen, tijd en andere kostenposten belangrijk om lagere renovatie, maar ook transformatiekosten te kunnen realiseren.

7. Bronnen

7.1 Literatuur

- Bak, R.L. (2011). *Kantoren in cijfers 2010: Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt*. Nieuwegein: NVM Business.
- Bak, R.L. (2013). *Kantoren in cijfers 2012: Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt*. Nieuwegein: NVM Business.
- Beerlage, P., & Van Bree, C. (2012). Ecorys onderzoekt leegstand in kantoren: Problemen op kantorenmarkt zijn van lange duur. *Vastgoedmarkt*, Vol. 25. Verkregen op 31 juli, 2013 via http://www.ecorys.nl/contents/uploads/publicaties/43_1.pdf.
- Brounen, D., & Eichholtz, P. (2004). Demographics and the Global Office Market – Consequences for Property Portfolios. *Journal of Real Estate Portfolio Management*, Vol. 10, Nr. 3 (2004).
- Buitelaar, E. et al. (2013). Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten: een institutionele analyse van het (over)aanbod van winkels en kantoren. *Den Haag / Amsterdam: Planbureau voor de Leefomgeving / Amsterdam School of Real Estate*.
- De Nederlandse Bank N.V. (DNB) (2012). *Overzicht Financiële Stabiliteit* (voorjaar 2012, nr. 15). Amsterdam, DC: n.b..
- De Nederlandse Bank N.V. (DNB) (2013). *Overzicht Financiële Stabiliteit* (voorjaar 2013, nr. 17). Amsterdam, DC: n.b..
- Dipasquale, D., & Wheaton, W.C. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. Englewood Cliffs (NJ): Prentice Hall.
- Eichholtz, P.M.A. (1996). Cycli op de vastgoedmarkten. *ESB*, 81^e jaargang, nr. 4050, pp. 253.
- Ezekiel, M. (1938). The Cobweb Theorem. *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 52, Nr. 2 (February, 1938), pp. 255-280.
- Gelinck, S., & Benraad, J.B. (2011). Transformatie kantoren gaat niet vanzelf: Onderzoek naar onorthodoxe maatregelen in tien cases. *SBR*, Rotterdam, Juli 2011.
- Gemeente Oldenzaal (2012). *Besluit: vast te stellen de Verordening op de heffing en de invordering van onroerende-zaakbelastingen 2013*. (Nr. 303). Oldenzaal, DC: n.b..
- Grenadier, S.R. (1995). The Persistence of Real Estate Cycles. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, issue 10, pp. 95-119.
- Lipsey, R.G., & Chrystal, K.A. (2007). *Economics: eleventh edition*. Oxford: Oxford University Press.
- Needham, B. (2004). Doe maar streng! Overheidsregels en de werking van de grondmarkt. *Ruimte in Debat*, issue. 6, vol. 2004, pp. 2-7.
- Rajan, R.G. (2005). Has financial development made the world riskier? Working Paper 11728, National Bureau of Economic Research.

- Remoy, H.T. (2010). *Out of Office: A Study on the Cause of Office Vacancy and Transformation as a Means to Cope and Prevent*. [Ongepubliceerd proefschrift ter verkrijging van de graad van doctor]. Technische Universiteit Delft, Delft.
- Ris, N. (2012). Overheden kunnen meer doen: Leegstaande kantoren: Wiens probleem is het eigenlijk?. *Real Estate Magazine*, september 2012, pp. 16-19.
- Schütte, A., & Bruggema, T. (2012). Gebiedsgerichte aanpak oplossing voor leegstand. *Real Estate Magazine*, November 2012.
- Ter Voort, L., Oudeman, P., & Codrington, J. (2013). Vijfde Voortgangsrapportage Aanpak leegstand kantoren. *Gemeente Amsterdam Ontwikkelingsbedrijf*, Amsterdam.
- Van 't Spijker, A., & Van der Meer, J. (2010). Het Nieuwe Werken Werkt! Kwalitatieve en kwantitatieve effecten. *Facility Management Magazine*, Vol. 182, pp. 18-21.
- Van Eekelen, J. (2012). Beeld leegstand kantoren klopt niet: Adequate aanpak leegstand kantoren. *Real Estate Magazine*, september 2012, pp. 8-13.
- Van Elp, M., De Kok, I., Saitua Nistal, R. & Zuidema, M.V. (2011). Kantorenmonitor: Analyse van vraag en aanbod. *Economisch Instituut voor de Bouw*, Amsterdam.
- Van Joolingen, P., Kersten, R., & Van der Hee, M. (2011). *Gebiedsontwikkeling: Valt het stil of slaan we de handen ineen?* Den Haag: Akroconsult.
- Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland (2012, oktober). *Real Estate Research Quarterly*, Jaargang 11, nr. 3. Verkregen op 3 juli, 2013 via http://www.twynstragudde.nl/sites/default/files/content/blog/waarom_en_hoe_wordt_de_moderne_werkplek_gebruikt.pdf.
- Wittendorp, P.R.S. (1991). Een toekomstverkenning van de commerciële vastgoedmarkt in Nederland. Amsterdam, 1991.
- Zuidema, M., & Van Elp, M. (2010). Kantorenleegstand: Probleemanalyse en oplossingsrichtingen. *Economisch Instituut voor de Bouw*, Amsterdam, Juni 2010.

7.2 Lectuur

- Commissariaat voor de media (2005). Wet op de vaste boekenprijs. Verkregen op 5 juli, 2013 via <http://www.cvdm.nl/content.jsp?objectid=CVDM:7100>.
- De Architect (2013, 27 april). Kantorenleegstand aanpakken door BTW verlaging. Verkregen op 28 juli, 2013 via <http://www.dearchitect.nl/nieuws/2013/05/27/lage-btw-voor-kantoor.html>.
- De Vos, A. (2011, 2 april). Minder OZB door lege kantoren. Binnenlands Bestuur. Verkregen op 20 juli, 2013 via <http://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/nieuws/minder-ozb-door-lege-kantoren.998474.lynkx>.
- De Vries (2013, 5 juni). Pak vastgoedbubbel aan. PvdA. Verkregen op 15 juli, 2013 via <http://www.pvda.nl/berichten/2013/06/Pak+vastgoedbubbel+aan>.

- Deloitte (2011). Binnenplanse verevening op basis van de Grondexploitatiewet. *GREXpert*, nr. 24 (juli). Verkregen op 18 juli, 2013 via http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Netherlands/Local%20Assets/Documents/NL/Branches/Real%20Estate/nl_nl_grexpert_24_juli_2011.pdf.
- Digitaal loket voor inwoners Gemeente Oldenzaal(z.d.). WOZ (Waardering onroerende zaken). Verkregen op 19 juli, 2013 via <https://dloket.oldenzaal.nl/loketburgers/pdc-bijzonderheden/1965955;jsessionid=6542AFC23684F085CF12085C50382ADE>.
- DTZ Zadelhoff (2012). Nederland compleet: Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, Januari 2012. Verkregen op 27 juni, 2013 via <http://www.dtz.nl/media/93959/nederland%20compleet%20januari%202012.pdf>.
- Eek. M. (2013, 23 januari). Hoe zorgen we ervoor dat kantoorgebruikers bij een verhuizing voor een bestaande locatie kiezen? *Bouwprofs*. Verkregen op 21 juli, 2013 via <http://www.bouwprofs.net/forum/topics/hoe-zorgen-we-ervoor-dat-kantoorgebruikers-bij-een-verhuizing-voo>.
- Endhoven, A. (2012, 25 april). Transformatie van kantoor naar (huur)woning: fiscale kanttekening. *Vastgoedvergelijker*. Verkregen op 2 juli, 2013 via <http://www.vastgoedvergelijker.nl/nieuws/transformatie-van-kantoor-naar-huurwoning-fiscale-kanttekening>.
- Facility Management Magazine (2011, 2 januari). Oppervlakte kantoorwerkplek neemt toe bij Het Nieuwe Werken. Verkregen op 25 juli, 2013 via <http://www.fmm.nl/nieuws/nieuws/oppervlakte-kantoorwerkplek-neemt-toe-bij-het.61114.lynkx>.
- Gemeente Almere (2013). Gemeentelijke belastingen in 2013. Verkregen op 20 juli, 2013 via http://www.almere.nl/fileadmin/files/almere/wonen/Belastingen/Belastingfolder_2013_LR.pdf.
- Hannema, K. (2013, 9 juli). Except: "Nieuwbouw is meestal niet duurzaam". *Architectenweb*. Verkregen op 4 juli, 2013 via http://www.architectenweb.nl/aweb/redactie/redactie_detail.asp?iNID=31768&u=%7b%7buniquenawid%7d.
- Heijbrock, F. (2013, 21 juni). Extra btw bij transformatie verdwijnt. *Cobouw*. Verkregen op 2 augustus, 2013 via <http://www.cobouw.nl/nieuws/politiek/2013/06/21/extra-btw-bij-transformatie-verdwijnt>.
- Hensen, C. (2013, 6 juli). DNB: banken moeten meer buffers aanhouden. *NRC*. Verkregen op 7 juli, 2013 via <http://www.nrc.nl/nieuws/2013/07/06/dnb-banken-moeten-meer-buffers-aanhouden/>.
- Kunst en Cultuur (z.d.). De vaste boekenprijs, houden of afschaffen?. Verkregen op 5 juli, 2013 via <http://kunst-en-cultuur.infonu.nl/diversen/19505-de-vaste-boekenprijs-houden-of-afschaffen.html>.
- Letsch, A. (2013, 21 juni). Is het afschaffen van extra btw bij transformatie leegstaand vastgoed naar woningen een effectief middel?. *Bouwprofs*. Verkregen op 2 juli, 2013 via

<http://www.bouwprofs.net/profiles/blogs/is-het-afschaffen-extra-btw-bij-transformatie-leegstaand-vastgoed>.

Meeus, J. (2012, 27 september). Failliete projectontwikkelaar kreeg leningen met valse contracten. NRC. Verkregen op 13 juli, 2013 via <http://www.nrc.nl/nieuws/2012/09/27/failliete-projectontwikkelaar-eurocommerce-kreeg-leningen-met-valse-contracten/>.

Nederlandse Vereniging Van Banken (2012, 27 juni). Leegstand kantoren aangepakt. Verkregen op 1 juli, 2013 via <http://www.nvb.nl/nieuws/2012/751/leegstand-kantoren-aangepakt.html>.

Needs Facility (2013, 2 april). Crowdfunding als oplossing voor leegstaande kantoren. Verkregen op 4 augustus, 2013 via <https://www.needsfacility.nl/facilitair-nieuws/crowdfunding-als-oplossing-voor-leegstaande-kantoren>.

Neprom (2011, 20 december). Gebiedsvisies nodig voor aanpak kantorenleegstand. Verkregen op 23 juni, 2013 via <http://www.neprom.nl/Lists/Nieuws/Artikel.aspx?List=bc3aa534-001f-4b8c-bfa0-305a500f62d8&ID=198>.

Netwerkstad (2012, februari). Kantorenvisie Netwerkstad Twente: Aanbevelingen en beleidsafspraken. Verkregen op 26 juni, 2013 via <http://www.enschede.nl/ontwikkeling/2030/bestanden/Kantorenvisie.pdf/>.

NVM Business (2013, 20 februari). Problemen op de Nederlandse kantorenmarkt *stapelen zich op*. Verkregen op 5 juli, 2013 via <http://www.nvm.nl/business/nieuws/2013/20130220problemenkantorenmarkt.aspx>.

Rijksoverheid (2012, 27 juni). Kantorentop: eensgezinde aanpak leegstand kantoren. Verkregen op 31 juli, 2013 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leegstand-kantoren/nieuws/2012/06/27/kantorentop-eensgezinde-aanpak-leegstand-kantoren.html>.

Rijksoverheid (z.d.). Gemeentelijke belastingen. Verkregen op 19 juli, 2013 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/gemeentelijke-financien/gemeentelijke-belastingen>.

Rijksoverheid (z.d.). Hoe bepalen gemeenten de WOZ-waarde?. Verkregen op 12 juli, 2013 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/waardering-onroerende-zaken-woz/vraag-en-antwoord/hoe-bepalen-gemeenten-de-woz-waarde.html>.

Rijksoverheid (z.d.). Hulp voor gemeenten bij transformatie van kantoren. Verkregen op 30 juli, 2013 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leegstand-kantoren/hulp-voor-gemeenten-bij-transformatie-van-kantoren>.

RTV Oost (2010, 19 oktober). Oldenzaal weigert lijst Jufferbeek-Zuid. Verkregen op 25 juli, 2013 via <http://www.rtvooost.nl/archief/default.aspx?nid=116845>.

RTV Oost (2012, 18 juni). Gemeente verwacht nog geen bebouwing Jufferbeek. Verkregen op 25 juli, 2012 via <http://www.rtvooost.nl/archief/default.aspx?nid=146230>.

RTV Oost (2013, 5 april). Tijdelijk agrarische bestemming Jufferbeek Oldenzaal. Verkregen op 25 juli, 2013 via <http://www.rtvooost.nl/nieuws/default.aspx?nid=161642>.

Twente Actueel (2013, 22 februari). Oldenzaal kampt ook met schrikbarende kantorenleegstand.

Verkregen op 26 juni, 2013, via

http://www.twenteactueel.nl/index.php?rubriek=politiek&artikel_ID=7211.

Van den Anker, E. (2012, 15 augustus). Huurprijzen kantoren blijven dalen. Facility Management

Magazine. Verkregen op 28 juli, 2013 via [http://www.fmm.nl/nieuws/nieuws/huurprijzen-](http://www.fmm.nl/nieuws/nieuws/huurprijzen-kantoren-blijven-dalen.120762.lynkx)

[kantoren-blijven-dalen.120762.lynkx](http://www.fmm.nl/nieuws/nieuws/huurprijzen-kantoren-blijven-dalen.120762.lynkx).

Van der Lied Consultancy (2013, 24 april). Overijssel wil subsidie gaan verlenen voor aanpak

leegstand kantoren. Verkregen op 19 juli, 2013 via

<http://www.vanderlied.nl/news/180/17/Overijssel-wil-subsidie-gaan-verlenen-voor-aanpak-leegstand-kantoren.html>.

Vastgoedmarkt (2012, 1 maart[]). Nieuwe werken: 8 miljoen m2 extra leegstand. Verkregen op 2

augustus, 2013 via [http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/03/01/nieuwe-werken-miljoen-](http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/03/01/nieuwe-werken-miljoen-m-extra-leegstand)

[m-extra-leegstand](http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/03/01/nieuwe-werken-miljoen-m-extra-leegstand).

Vastgoedmarkt (2012, 1 maart[]). Nieuwe werken: 8 miljoen m2 extra leegstand. Verkregen op 2

augustus, 2013 via [http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/03/01/nieuwe-werken-miljoen-](http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/03/01/nieuwe-werken-miljoen-m-extra-leegstand)

[m-extra-leegstand](http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/03/01/nieuwe-werken-miljoen-m-extra-leegstand).

Vastgoedmarkt (2013, 3 juni). Rapport: echte kantorenleegstand is 27 procent. Verkregen op 17 juli,

2013 via [http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/06/03/Rapport-echte-kantorenleegstand-](http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/06/03/Rapport-echte-kantorenleegstand-is-procent)

[is-procent](http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/06/03/Rapport-echte-kantorenleegstand-is-procent).

Vastgoedvergelijker.nl (2012, 29 maart). Steden Overijssel willen 430.000 m2 nieuwe kantoren: vier keer de huidige vraag. Verkregen op 14 juli, 2013 via

<http://www.vastgoedvergelijker.nl/nieuws/steden-overijssel-willen-430-000-m2-nieuwe-kantoren-vier-keer-de-huidige-vraag#more-9317>.

Volkskrant (2013, 20 februari). Leegstand kantoren historisch hoog. Verkregen op 29 juni, 2013 via

<http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2680/Economie/article/detail/3397140/2013/02/20/Leegstand-kantoren-historisch-hoog.dhtml>.

Werken 2.0 (n.d.). Oplossing leegstaande kantoren nabij. Verkregen op 28 juli, 2013 via

<http://www.werken20.nl/nieuws-over-nieuwe-werken/organisatie-bedrijf/8892/oplossing-leegstaande-kantoren-nabij/>.

Wurtz, M. (2012, 19 maart). Leegstaande panden transformeren? Let op de BTW!.

Vastgoedvergelijker. Verkregen op 2 juli, 2013 via

<http://www.vastgoedvergelijker.nl/nieuws/leegstaande-panden-transformeren-let-op-de-btw#more-8463>.

Bijlage 1: Interviews

Interviewvragen aan marktpartijen en overheden over de leegstand van kantoren in Oldenzaal

Auteur en interviewer: L.T. Weel, Faculteit Management & Bestuur, Universiteit Twente

Interne begeleider (docent): ir. H. Kroon, Faculteit Management & Bestuur, Universiteit Twente

22 juli, 2013

Inleiding

Deze interviewvragen zijn opgesteld in het kader van mijn Bachelor-opdracht ter afsluiting van mijn Bachelor Bedrijfskunde aan de Universiteit Twente. Het onderwerp van de opdracht is de leegstand van kantoren in Oldenzaal. Het doel van de scriptie is het analyseren van de leegstandsproblematiek bij kantoren, het ontstaan van de leegstand, de huidige maatregelen om de leegstand te reduceren en het ontwerpen van verdere maatregelen waarmee het leegstandsprobleem kan worden opgelost. Het eindresultaat van deze opdracht is dan ook een advies in de vorm van een pragmatisch plan van aanpak voor de betrokken partijen waarmee de reductie van leegstand van kantoren kan worden bevorderd. Ik hoop van harte dat u in staat bent en bereid bent om onderstaande interviewvragen samen met mij door te nemen en zo volledig mogelijk te beantwoorden zodat de kwaliteit van de opdracht en het uiteindelijke adviesrapport gewaarborgd zijn.

Het interview met dhr. B. Seelen (6-8-2013 om 11.00 uur), het interview met dhr. B. Kock (6-8-2013 om 13.00 uur) en het interview met mevr. A. Van Oss en dhr. H. Hofsté (6-8-2013 om 14.30 uur)

1. Wat is uw functie en hoe bent u betrokken bij de markt van kantoorruimte?

B. Seelen: Dhr. Barry Seelen is register makelaar-taxateur bij ten Hag bedrijfsmakelaars in Enschede en is actief en bekend met de commerciële vastgoedmarkt in Twente.

B. Kock: Dhr. Bert Kock is register makelaar-taxateur onroerend goed bij KockvanBenthem Makelaars in Oldenzaal en is actief op zowel de woning als op de zakelijke markt van vastgoed in Oldenzaal en omgeving.

A. Van Oss & H. Hofsté: Wij zijn betrokken bij de ruimtelijke ordening in de gemeente Oldenzaal.

Waarom vormt de kantorenleegstand in Oldenzaal een probleem?

B. Kock: Oldenzaal is geen kantorenstad. Er zijn wel kantoren, maar het gaat vooral ook om bedrijfsruimte.

A. Van Oss & H. Hofsté: Eigenlijk vinden we dat de leegstand in Oldenzaal wel meevalt. Het is zo dat Oldenzaal vrij weinig kantoorruimte heeft. Het is ook niet de bedoeling van Oldenzaal om een kantorenstad of kantorenparken te hebben. Wanneer je het hebt over kantorenleegstand in Oldenzaal kan dit wat misleidend zijn, want Oldenzaal heeft maar weinig echte kantoorpanden die ook de bestemming als kantoorpand zijn. De meeste panden, ook langs de snelweg zijn bedrijfspanden waarvan een relatief klein deel kantoorruimte bedraagt, maar dit zijn geen 'kantoren' in de zin van het bestemmingsplan. Voor een leek lijkt het inderdaad veel op kantoorruimte, maar er vindt vooral productie en dienstverlening plaats. Echter, steeds meer productie en dienstverlening

vinden plaats achter een bureau met een computer. Wat dat betreft is er een groot grijs gebied in Oldenzaal. Er zijn namelijk wel veel mensen die achter een bureau met een computer werken net als op een echt 'kantoor'. Je kunt het daarom wel net als gebruikers en makelaars over kantoorruimte hebben, maar bij veel panden gaat het officieel om bedrijfsruimte ook al is het gebruik in veel opzichten gelijk met het gebruik van kantoorruimte. Alleen bij het treinstation en op Jufferbeek-Zuid mogen kantoorpanden gebouwd worden. Verder zijn er richting Enschede nog een aantal kantoorpanden zoals langs de Enschedesestraat waar overigens nog twee kavels met kantoren bebouwd mogen worden en bij de Hanzepoort.

2. Wie zijn de eigenaren van kantoorpanden in Oldenzaal, zijn dit particuliere eigenaren, verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen en/of andere partijen?

B. Seelen: In Twente is de eigendomssituatie over het algemeen representatief voor de rest van Nederland. Hoofdzakelijk zijn beleggingsfondsen en vastgoedmaatschappijen de eigenaren van vastgoed in de Twentse grote steden. De eigenaren komen ook uit het hele land, waaronder de Randstad en Utrecht.

B. Kock: In Nederland is ongeveer 80 procent van de kantoren in bezit van professionele beleggers en slechts 20 procent is in bezit van particulieren. Ik denk dat ongeveer 80 procent van het bedrijfsonroerend goed in Oldenzaal in bezit is van particulieren en niet vastgoedgerelateerde bedrijven. Slechts 20 procent is van professionele vastgoedbeleggers. De meeste eigenaren van kantoor- en bedrijfsruimte in Oldenzaal zijn dus geen vastgoedprofessionals. Daarbij komen eigenaren vaak uit de regio of uit de gemeente zelf.

A. Van Oss & H. Hofsté: Het zijn vooral particuliere eigenaren uit de omgeving.

3. Specifieke vraag voor marktpartijen: Een veelgehoord probleem van leegstand voor vastgoedeigenaren is dat vastgoedeigenaren ondanks leegstand toch de eigenaarsheffing van de onroerendezaakbelasting (OZB) moeten betalen. Er zijn zelfs mensen die beweren dat deze heffing één van de zwaarste lasten voor eigenaren zijn bij leegstand⁵¹. Klopt het dat de OZB-gebruikersheffing één van de zwaarste lasten is bij leegstand voor eigenaren en uit welke andere kosten bestaan de kosten voor eigenaren bij leegstand? Wat 'kost' leegstand?

B. Seelen: OZB is één van de lasten. Daarnaast moet men vooral denken aan energiekosten, omdat ook leegstaande panden moeten worden verwarmd, technisch onderhoud zoals bijvoorbeeld verplichte controle van liften, tuinonderhoud en dergelijke.

B. Kock: Vooral het verval bij leegstand is een probleem. Dat is wel het ergst. Doordat leegstaande panden niet worden gebruikt krijg je vaak veel onkruid, vocht in de gebouwen en dergelijke technische achteruitgang van gebouwen. Daardoor moet vaak worden afgeschreven op langdurig leegstaande panden. Daarnaast merk je dat een leeg pand minder goed te verkopen of te verhuren is dan een pand dat nog in gebruik is, omdat nieuwe gebruikers zich een betere voorstelling kunnen maken van het pand.

⁵¹ <http://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/nieuws/minder-ozb-door-lege-kantoren.998474.lynx>

4. **Specifieke vraag voor overheden: De tarieven van de onroerendezaakbelasting (OZB) van Oldenzaal zijn in de afgelopen jaren gestegen. Vaak is dit de reactie van gemeentes op een dalende groei of daling in het gebruik en bezit van kantoorpanden. Met het verhogen van de OZB-tarieven kunnen gemeentes dan toch nog voldoende OZB ontvangen die vaak 8 à 10 procent van de totale gemeentelijke inkomsten bedraagt. Welke rol speelt de leegstand al dan niet bij de verhoging van de OZB-tarieven in Oldenzaal over de laatste jaren en vormt leegstand een probleem voor de gemeentelijke OZB-inkomsten? Dient commercieel vastgoed, waaronder kantoorruimte, ook als ‘kostendrager bij gebiedsontwikkeling’ in Oldenzaal? Worden er met gemeentelijke of regionale opbrengsten uit grondverkoop aan projectontwikkelaars bijvoorbeeld parken aangelegd, scholen gebouwd of andere projecten uitgevoerd wat zonder de ontwikkeling van commercieel vastgoed moeilijker zou zijn?**

A. *Van Oss & H. Hofsté*: Oldenzaal is heel behouden met de ontwikkeling van bedrijfsruimte en met name kantoorruimte. De gemeente geeft geld vaak niet uit voordat ze het ook daadwerkelijk heeft. Dat is in buurgemeenten wel eens anders. Oldenzaal is ten opzichte van de andere Twentse steden heel behouden en komt daardoor nu ook niet echt in de problemen. Zo is er wel sprake van binnenplanse verevening, maar wanneer Oldenzaal bijvoorbeeld een deel van de binnenstad wilde revitaliseren deed zij dit pas wanneer er voldoende opbrengsten waren gerealiseerd uit onder andere gebiedsontwikkeling van bedrijventerreinen.

Wat zijn de oorzaken van de kantorenleegstand in Oldenzaal?

B. *Seelen*: Allereerst is Oldenzaal geen echte kantorenstad zoals Enschede waar het Business & Science Park is en Hengelo met Westermaat en Almelo met Twentepoort. Ik beantwoord de vragen eigenlijk voor Twente in het algemeen en niet specifiek voor Oldenzaal, maar er valt te verwachten dat de situaties van Enschede, Hengelo en Almelo ook van toepassing zijn op Oldenzaal.

5. **Leegstand wordt ook vaak vanuit optietheorieën bekeken en het optiemodel van Grenadier (1995)⁵² geeft als verklaring voor leegstand en ‘overbuilding’ dat vastgoedeigenaren altijd nog de optie hebben om te wachten indien het vastgoed niet direct wordt verhuurd. De kosten van leegstand zijn beperkt indien de vraag naar kantoorruimte daalt. De vraag en daarmee de huurprijzen kunnen daarentegen onbeperkt stijgen en daarmee kan het profijt van vastgoedeigenaren ook heel groot zijn. De mogelijke winsten wegen op tegen de beperkte kosten met als gevolg dat vastgoedeigenaren huurprijzen niet verlagen, ruimte leeg laten staan en nieuwe kantoren blijven bouwen en wachten totdat de huurprijzen hoog genoeg zijn. In hoeverre denkt u dat vastgoed leeg blijft staan en er nieuw vastgoed wordt bijgebouwd omdat de kosten bij leegstand beperkt zijn en vastgoedeigenaren/-beleggers verwachten dat huurprijzen voor hun panden zullen stijgen? Dit zou bij nieuwbouw bijvoorbeeld het geval kunnen zijn, gezien de toenemende vraag naar duurzaamheid en andere voordelen van nieuwe panden waarvoor men hogere huurprijzen kan vragen. De vraag is uiteindelijk: Denkt u dat vastgoedeigenaren/-beleggers nieuwe kantoorpanden blijven bijbouwen omdat dit ondanks mogelijke initiële leegstand toch tot voordeel van de beleggers leidt?**

⁵² <http://link.springer.com/content/pdf/10.1007%2F978-94-007-984-4.pdf>

B. Seelen: Ja, vastgoedeigenaren, hoofdzakelijk beleggers, dachten inderdaad dat ze de optie hadden om te wachten.

B. Kock: Ja, veel panden zijn gebouwd met meer ruimte dan men aanvankelijk nodig had. Bij de panden langs de snelweg was het ook een vereiste van de gemeente dat de panden een bepaald formaat hadden voor het aanzicht vanaf de snelweg. Veel andere panden zijn ook te ruim gebouwd en eigenaren dachten dat ze de ruimte nog wel gebruikers konden vinden, maar omdat iedereen een eigen pand met extra ruimte bouwde was er teveel extra ruimte. Ook langs de snelweg waar de panden in veel gevallen groter moesten zijn dan nodig voor de bedrijven die zich er vestigden is veel ruimte overgebleven waarvoor men nu massaal gebruikers zoekt.

A. Van Oss & H. Hofsté: Ja, men heeft wel veel gebouwd op risico, dus zonder zekerheid dat men er gebruikers voor zou vinden. Men had ook gedacht dat er gebruikers te vinden zouden zijn en dat er geld aan verdient kon worden.

6. Specifieke vraag voor marktpartijen: Leiden hogere verhuis- en transactiekosten bij het in- en uittrekken van kantoorgebruikers volgens u tot minder verhuizingen/transacties met als gevolg dat de afstemming van vraag en aanbod meer hapert?

B. Seelen: In directe zin zijn verhuis- en transactiekosten niet belemmerend voor het verhuizen naar nieuwe kantoorruimte. Echter, hier in Twente is men blij met een deal waarbij 500 vierkante meter wordt verhuurd, terwijl makelaars en vastgoedeigenaren daar in bijvoorbeeld Amsterdam “niet voor uit de stoel komen”. Daar is men pas blij met deals van 10.000 vierkante meter.

B. Kock: Transactiekosten zijn niet echt een probleem, wanneer een bedrijf meer ruimte nodig heeft verhuist het gewoon. Echter, veel bedrijven zoeken wel iets specifiek en met het kleine aanbod in absolute zin in Oldenzaal is het soms moeilijk om iets passends te vinden. Aanpassingskosten zijn dus wel hoog in Oldenzaal, men wacht namelijk op het juiste pand. Aanpassings en transactiekosten komen steeds meer voor rekening van eigenaren van vastgoed. Zij moeten steeds meer concessies doen. Het is nu echt een kopersmarkt.

7. Volgens Grenadier's (1995) optiemodel hebben vastgoedmarkten waarvan de gebruikers economisch minder gediversifieerd zijn en een minder stabiele groei kennen, meer volatiliteit in de vraag naar vastgoed. Hogere volatiliteit leidt tot een hogere waarschijnlijkheid dat de vraag naar kantoorruimte hoger zou zijn. In hoeverre zijn huidige kantoorgebruikers in Oldenzaal economisch gediversifieerd en in hoeverre is de groei van deze bedrijven stabiel?

B. Seelen: Over het algemeen zijn de gebruikers van kantoorruimte wat betreft economische activiteit wel gediversifieerd in Twente.

B. Kock: De bedrijven in Oldenzaal zijn economisch gediversifieerd. Het is niet zo dat het alleen maar bepaalde sectoren zijn waarin de bedrijven die in Oldenzaal gevestigd zijn zich bevinden. Er zijn hier bedrijven in de reclame, logistiek, productie en allerlei soorten dienstverlening.

A. Van Oss & H. Hofsté: In Oldenzaal wordt diversificatie juist nagestreefd. Toen de textielindustrie in Twente ophield te bestaan heeft Oldenzaal het daar erg moeilijk mee gehad en de gemeente doet er nu alles aan om te voorkómen dat de economische activiteit monotoon wordt. Oldenzaal wil ook

geen kantorenparken, omdat dit ook tot monotone economie van bijvoorbeeld verzekeringsmaatschappijen of accountantskantoren kan leiden. De gemeente is heel tevreden over de mate waarin de in Oldenzaal gevestigde bedrijven economisch zijn gediversifieerd.

8. Specifieke vraag voor overheden: Heeft de gemeente Oldenzaal de afgelopen twintig jaar de bouw van kantoorpanden met haar beleid gestimuleerd en zo ja, hoe heeft zij dat in grote lijnen gedaan? Is er ook sprake van een 'actief grondbeleid'? Is de gemeente Oldenzaal in zekere mate afhankelijk geworden van grondopbrengsten? Wordt er al meer met een vraaggestuurd beleid gewerkt als het om de ontwikkeling van kantoorruimte gaat? Welk beleid is er momenteel bijvoorbeeld voor Jufferbeek-Zuid?

A. Van Oss & H. Hofsté: Ja, de gemeente heeft bouw aanzienlijk gestimuleerd. Er was ook heel veel vraag naar kantoorruimte. Er was sprake van een groot ruimtegebrek en de gemeente heeft veel grond uitgegeven. Echter, beleid kost veel tijd. Er gaat wel vijf jaar overheen voordat gemaakte beslissingen gerealiseerd worden en tegen de tijd dat er bouwgrond beschikbaar kwam was de vraag alweer aanzienlijk gedaald. Ook voor Jufferbeek-Zuid was een grote lijst met gegadigden die interesse hadden in een grondstuk. Met de economische crisis is de vraag naar grond op Jufferbeek-Zuid echter drastisch gedaald. Oldenzaal is verder niet afhankelijk van grondopbrengsten en de gemaakte kosten voor de aanleg van infrastructuur zijn relatief laag en het maakt niet zoveel uit dat de grond hier niet direct kan worden verkocht. De gemeente vraagt ook marktconforme prijzen en houdt de grondprijzen daarmee hoog voor Jufferbeek-Zuid. De gemeente heeft zelfs al eens gewijgerd grond te verkopen aan bedrijven die niet op de betreffende locaties zouden passen in het kader van het algemeen belang. De gemeente is niet afhankelijk van grondopbrengsten. Het is ook het beleid voor Jufferbeek-Zuid om de grondprijzen hoog te houden. Dit stimuleert bedrijven namelijk om goed na te denken over revitalisatie van bestaande locaties alvorens op een nieuwe locatie te bouwen.

9. Specifieke vraag voor marktpartijen: Zijn duurzaamheid en het 'nieuwe werken' naar uw idee belangrijke factoren bij de totstandkoming van leegstand in Oldenzaal?

B. Seelen: Duurzaamheid heeft zeker wel invloed. Zo zijn er bedrijven die eerst bijvoorbeeld €30 per vierkante meter per jaar aan energiekosten kwijt waren die zijn verhuisd en nu slechts €15 betalen. Het streven naar duurzaamheid leidt er inderdaad toe dat bepaalde (niet-duurzame) kantoorpanden leeg komen te staan. Het Nieuwe Werken heeft in het oosten van het land geen merkbare invloed op de vraag naar kantoorruimte.

B. Kock: Duurzaamheid en Het Nieuwe Werken hebben eigenlijk geen invloed in Oldenzaal. Daar wordt niet zo naar gekeken, omdat het aanbod in Oldenzaal in absolute zin te klein is. Wanneer een bedrijf wil bezuinigen op energie door te verhuizen naar een ander pand moet het nieuwe pand vaak ook aan specifieke eisen voldoen en dan is er moeilijk iets te vinden waar men zo kan intrekken.

10. Een veel voorkomend fenomeen bij kantorenleegstand is een 'tweedeling' in de markt, waarmee bedoeld wordt dat kantoorpanden met bepaalde eigenschappen zoals leeftijd, locatie (centrum, snelweg, industriepark) en parkeergelegenheid meer leegstand hebben dan veelal nieuwere kantoorpanden die beter scoren op de betreffende eigenschappen. Is er in Oldenzaal sprake van een tweedeling in de kantorenmarkt en om welke gebieden en om welke eigenschappen gaat het dan die het verschil maken tussen een pand waar vraag naar

is en een incurant pand? Kantoorpanden zoals Valkenaar en Facadis op Hazewinkel zouden bijvoorbeeld kantoorpanden kunnen zijn waar veel vraag naar is.

B. Seelen: Er is inderdaad sprake van tweedeling in de markt. Zoals reeds gezegd zijn sommige oudere panden veel duurder met energiekosten dan nieuwe panden, waardoor oude panden leegstromen. Daarnaast zijn er veel panden met te weinig parkeergelegenheid. Ook in de centra van de grotere Twentse steden waar men goed met het openbaar vervoer wil komen wil men toch parkeergelegenheid. "In Twente wil iedereen een auto voor de deur". Er zijn ook vastgoedbeleggers en –ontwikkelaars uit het westen van het land die dachten dat hier net als in de grote steden in het westen wel vraag zou zijn naar kantoorpanden op centraal stationslocaties zonder parkeergelegenheid, maar dit blijkt geen succes te zijn in Twente. Daarnaast hebben veel oudere kantoorpanden te diepe ruimtes die donker zijn en hiernaar is ook weinig vraag.

B. Kock: In Oldenzaal merk je dat de oudere bedrijventerreinen leegstromen en in verval raken. Hier bevinden zich wel enkele bedrijven die groeien en beetje bij beetje aangrenzende grond en panden opkopen en er iets moois van maken, maar deze bedrijven zijn niet in staat om het hele oudere gebied nieuw leven in te blazen. Veel bedrijven zijn naar nieuwe locaties verhuist zoals Hazewinkel.

A. Van Oss & H. Hofsté: Ja, het oudere bedrijventerrein tussen de Enschedestraat en de Eektestraat heeft wel wat meer last van leegstand en achteruitgang dan de nieuwe gebieden. Er vindt echter ook wel nieuwbouw plaats op de oude locaties.

11. Welke rol hebben lage rentes op krediet en relatief hoge rendementen op commercieel vastgoed (begin 2000) gespeeld bij het totstandkomen van een overaanbod op de kantorenmarkt?

B. Seelen: Hoge huurprijzen begin 2000 hebben geleid tot een grote toename in het belegd vermogen in kantorenvastgoed. Er is toen teveel op risico gebouwd, dat wil zeggen dat er teveel is gebouwd zonder dat er huurcontracten voor waren.

B. Kock: In de afgelopen jaren heeft iedereen maar gebouwd en gebouwd en men kreeg het ook gefinancierd. Dat is nu wel anders. De grote beschikbaarheid van krediet heeft inderdaad bijgedragen aan de bouw van nieuwe panden, maar er waren ook bedrijven en particulieren die het met eigen geld financierden. Dat geld is er nu ook niet meer of mensen willen het niet meer in de bouw van bedrijfs- en kantoorpanden investeren.

A. Van Oss & H. Hofsté: Dit heeft de bouw van commercieel vastgoed in Oldenzaal zeker gestimuleerd.

12. Één van de belangrijkste factoren die leegstand van kantoorruimte in stand houden zijn te hoge balanswaardes en te hoge overdrachtsbelasting (6 procent) met als gevolg dat transformatie of sloop geen rendabele alternatieven zijn voor leegstaand vastgoed. In hoeverre is er sprake van te hoge taxaties en overdrachtsbelasting van kantoorpanden met leegstand als gevolg en wat zijn volgens u de voornaamste redenen voor eigenaren om de balanswaardes hoog te houden? Wordt er op dit moment ook iets gedaan om het taxatiegedrag te veranderen of zijn er maatregelen die de overdrachtskosten verlagen?

B. Seelen: Er wordt nu wel afgeschreven op kantoorpanden, de regels met betrekking tot overdrachtsbelasting worden versoepeld. De voornaamste redenen om balanswaardes hoog te houden zijn toch wel dat veel vastgoed veel te zwaar gefinancierd is en de banken hebben dat zelf ook gestimuleerd. “Ik denk dat veel meer dan een kwart van de vastgoedgerelateerde leningen onder water staat”. Men heeft gefinancierd op basis van hoge huurprijzen ten tijde van krapte op de kantoorruimtemarkt en met de toename van het aanbod daalde de prijs en bleken het vastgoed te zwaar gefinancierd. Veel geld dat ‘binnenkwam’ (uit exploitatie) werd ook weer vermeerderd met financieringen (hefboom-effect). Een kantoorpand wordt vooral getaxeerd op basis van wat het opleverd aan huur. Stel dat een nieuw pand één miljoen euro kostte, dan ging men er bijvoorbeeld van uit dat men jaarlijks €80.000 à €100.000 aan huuropbrengsten zou hebben en de investering met circa tien jaar terug zou hebben verdiend. Deze huuropbrengsten zijn echter aanzienlijk gedaald en daarmee dalen ook de boekwaardes. Het maakt verder niet uit of gebruik wordt gemaakt van huurincentives of een verlaging van het huurtarief. Er wordt namelijk gekeken naar de absolute huurstromen. Bij Eurocommerce werd bijvoorbeeld wel gebruik gemaakt van huurincentives om afschrijving te voorkomen. Zo ontstond wel een mooie presentatie van de portefeuilles, maar Eurocommerce is nu wel failliet.

B. Kock: De boekwaardes dalen inmiddels wel. Taxaties worden gebaseerd op huuropbrengsten. Huurprijzen voor kantoorruimte zijn bijvoorbeeld al gedaald van €125 à €130 naar €100 per vierkante meter per jaar en lager. “Maar de vraag is op dit moment gewoon nul. Kom maar eens in discussie over de prijs, dan ben je al een heel eind”. Je kunt nu wel zeggen dat een pand een huurprijs heeft van €100 per vierkante meter, maar wanneer je geen huurders vindt levert het ook niets op en het gaat er uiteindelijk om wat een pand oplevert. Taxaties worden daarom vooral gebaseerd op de gerealiseerde vrije verkoopwaardes van vergelijkbare panden en deze waardes worden dan gecorrigeerd voor de verschillen tussen de panden. Wanneer transactiekosten lager zouden zijn zou er natuurlijk ook meer financieel haalbaar zijn wat betreft transformatie.

A. Van Oss & H. Hofsté: Het valt wel mee in Oldenzaal met de taxaties. Wat betreft maatregelen voor overdrachtsbelasting en dergelijke fiscale aspecten is men afhankelijk van de Rijksoverheid.

13. Volgens veel wetenschappelijke artikelen en lectuur zijn veel (structureel) leegstaande kantoren verouderd en voldoen niet meer aan de vestigingseisen van bedrijven. Een artikel van 28 maart 2012 meldde dat de Twentsche Netwerkstad 431.500m² aan kantoorruimte bij wil bouwen terwijl er tot 2020 slechts een vraag van 108.000m² wordt verwacht. In hoeverre denkt u dat Oldenzaal te maken heeft met verouderde en technisch afgeschreven kantoren in het kader van de leegstand? En in welke mate is er volgens u sprake van nieuwbouw uit angst dat bedrijven zich anders elders vestigen?⁵³

B. Seelen: Veel oudere kantoorpanden voldoen niet meer aan de eisen van gebruikers en met nieuwbouw kan toch in de vraag worden voorzien. Zie ook het antwoord op de vraag over tweedeling

B. Kock: Veel bedrijven willen ook naar nieuwe ruimte, maar wanneer iedereen naar nieuwe locaties vertrekt blijven de oude locaties verlaten achter. In Oldenzaal heeft de gemeente eigenlijk ook teveel

⁵³ <http://www.vastgoedvergelijker.nl/nieuws/steden-overrijssel-willen-430-000-m2-nieuwe-kantoren-vier-keer-de-huidige-vraag#more-9317>; <http://www.deweekkrant.nl/pages.php?page=2210791>

grond uitgegeven. Als bedrijven geen nieuwe bouwgrond zouden kunnen krijgen zouden ze wel gedwongen zijn om hun oude locaties te revitaliseren en waren de oudere gebieden in Oldenzaal nu veel beter gebruikt.

A. Van Oss & H. Hofsté: Er zal wel wat nieuwbouw komen in Oldenzaal, maar het beleid is er nu op gericht om hergebruik van bestaande panden te stimuleren. Bij nieuwbouw in Oldenzaal wordt er heel goed gekeken of het bedrijf dat nieuw wil bouwen wel op de betreffende plek past. Zo is het al vaker voorgekomen dat Oldenzaal bepaalde bedrijven weigert op bepaalde locaties, omdat het voor het algemeen belang niet goed zou zijn dat bedrijven zich daar zouden vestigen.

14. Specifieke vraag voor marktpartijen: Met welke verdere redenen worden er ondanks de leegstand nog steeds nieuwe kantoorpanden gebouwd en worden incurante panden niet onttrokken aan de kantorenvoorraad?

B. Seelen: De bouw ligt inmiddels redelijk stil. Het onttrekken van incurante panden is lastig. Ten eerste moet er worden afgeschreven voordat een pand aantrekkelijk wordt voor transformatie of sloop. Ten tweede is het ook moeilijk om transformaties te financieren. Ten derde zijn veel kantoorpanden moeilijk te transformeren. Veel kantoorpanden staan langs de snelweg of op een andere locatie waar mensen niet graag wonen. Veel mensen willen ook graag balkons en stellen dergelijke eisen aan woningen. Deze eigenschappen zijn vaak moeilijk te realiseren bij kantoorpanden. Ten vierde werken gemeentes niet altijd mee met betrekking tot het wijzigen van bestemmingsplannen. Zo was er een leegstaand kantoor waarvoor alles rond om de transformatie voor elkaar was gemaakt, maar de gemeente wilde het bestemmingsplan niet wijzigen. Het betreffende pand staat nu nog steeds leeg tussen een grote hoeveelheid onkruid.

B. Kock: De bouw ligt inmiddels redelijk stil, maar onttrekking is lastig. Transformatie is lastig in Oldenzaal, omdat het eigenlijk te klein is voor bijvoorbeeld transformatie naar studentenhuysvesting of woningen. Misschien dat goedkope starterswoningen in oude kantoorpanden iets zouden zijn, maar het blijft moeilijk in Oldenzaal. Transformatie lijkt me niet erg haalbaar in Oldenzaal. Eigenaren blijven gewoon wachten totdat ze nieuwe gebruikers tegenkomen. Verder heeft de gemeente in het verleden teveel grond uitgegeven. Dat had ze niet moeten doen, want dan was men creatief geworden met de oudere gebieden en waren die niet leeggestroomd. De gemeente moet schaarste creëren, maar Jufferbeek-Zuid kan de gemeente nu niet meer terugdraaien, omdat het daarvoor al teveel heeft gekost.

Wat wordt er op dit moment gedaan om de leegstand van kantoren in Oldenzaal te verkleinen?

15. Oldenzaal werkt samen met buurgemeenten Almelo, Borne, Enschede en Hengelo aan de Kantorenvisie Netwerkstad Twente, maar in deze andere steden blijkt de kantorenleegstand steeds kleiner te worden terwijl de aanbod-voorraad verhouding in Oldenzaal juist blijft toenemen. Waarom denkt u dat de leegstand juist in Oldenzaal toeneemt terwijl het in buurgemeenten afneemt?

B. Seelen: Actie vanuit de overheid zoals de Kantorenvisie heeft vaak weinig effect. Het moet ook vanuit de markt komen. Waarom de leegstand specifiek in Oldenzaal toeneemt zou ik verder niet zo weten.

B. Kock: In andere nabije steden vormt de leegstand ook nog een groot probleem, dus er valt weinig te zeggen over de verschillen met bijvoorbeeld Hengelo of Enschede.

A. Van Oss & H. Hofsté: Oldenzaal doet maar 'zijdelings' mee met de kantorenvisie. Daarnaast wil Oldenzaal geen verdergaande samenwerking met de andere Twentse steden zoals binnenplanse verevening tussen meerdere steden. Gemeente Oldenzaal wil met haar eigen 'behouden' beleid waarmee zij verschilt van andere Twentse steden de situatie op haar bedrijfs- en kantorenmarkt sturen.

16. Specifieke vraag voor overheden: Bij de Kantorenvisie van de Netwerkstad is afgesproken dat er in Oldenzaal alleen op de 'stationslocatie' en op Jufferbeek Zuid nog nieuwe kantoren worden gebouwd (beleidsafpraak 1 van 9). Komt het voor dat er toch nog op andere locaties wordt gebouwd en wat is de bedoeling met de bestaande kantoren op andere locaties? Heeft de gemeente specifieke plannen met betrekking tot herbestemming of sloop van incurante kantoren?

A. Van Oss & H. Hofsté: Er wordt niet op andere locaties gebouwd. Wel hoort bij de stationslocatie ook nog het stuk Enschedese straat tot aan het Plegt-Vos Rabobank kantoor waar nog twee kantoren mogen worden gebouwd.

17. Specifieke vraag voor overheden: Wat doet de gemeente aan monitoring van probleemgebieden zoals bedoeld in Beleidsafpraak 6 van de Kantorenvisie?

Beleidsafpraak 6: Proactieve houding bij leegstand

De portfolio van de kantoorgebieden, zoals in het STOGO rapport is gepresenteerd, kan als basis dienen voor een monitoringsysteem. Uit deze portfolio zijn de probleemgebieden snel te duiden. Voor de probleemgebieden zetten de gemeenten per leegstaand of leegkomend pand een monitoring-systeem op (eigendomssituatie, financiële situatie, ligging, omgevingsontwikkelingen e.d.), zodat er vroegtijdig proactief gehandeld kan worden.

*Bron: Kantorenvisie Netwerkstad*⁵⁴

A. Van Oss & H. Hofsté: De gemeente Oldenzaal heeft sowieso lidmaatschap van de vereniging van eigenaren verplicht gesteld voor eigenaren van bedrijfs- en kantoorpanden in Oldenzaal. Daarbij moeten de eigenaren een verplichte bijdrage leveren voor het onderhoud aan de bedrijventerreinen. Zo hebben eigenaren ook de plicht om panden aan de voorkant netjes te onderhouden, ook bij leegstand.

18. Specifieke vraag voor marktpartijen: Merkt u dat huurprijzen van kantoorruimte worden verlaagd?

B. Seelen: Ja, huurprijzen worden zeker verlaagd. Waar huurprijzen eerder €135 per vierkante meter per jaar waren zijn ze nu vaak al gedaald naar €75. Veel vastgoedeigenaren zijn bereid hun kantoorruimte te verhuren tegen elke huurprijs boven de kostprijs.

54

<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&cad=rja&ved=0CDoQFjAD&url=http%3A%2F%2Foldenzaal.nl%2Fdownload.asp%3Flink%3D%2Ffiles%2F5291%2FRF%25201%2520%2520Kantorenvisie%2520Netwerkstad%2520Twente.pdf&ei=9FPuUeOmH42b0AWK8IGYDg&usg=AFQjCNFYUFhCYRyYdM5RL5FXrkqTkSZiGw&bvm=bv.49478099,d.d2k>

B. Kock: Huurprijzen voor kantoorruimte zijn bijvoorbeeld al gedaald van €125 à €130 naar €100 per vierkante meter per jaar en lager. “Maar de vraag is op dit moment gewoon nul. Kom maar eens in discussie over de prijs, dan ben je al een eind”.

19. Specifieke vraag voor marktpartijen: Merkt u dat de nieuwbouw van kantoren afneemt? Zo ja, sinds wanneer en in welke mate. Zo nee, wanneer denkt u dat de nieuwbouw afneemt? Wat zijn de gevolgen voor bouwbedrijven? Moeten zij zich in de toekomst meer toeleggen op kwalitatieve bouw en revitalisering?

B. Seelen: Ja, de nieuwbouw is afgenomen. Er wordt nu alleen nog maar iets nieuw gebouwd wanneer er een huurder voor het pand is die een huurcontract voor minstens 10 jaar afsluit. Bij de bouw van het nieuwe pand wordt dan ook steeds meer gekeken naar de specifieke eisen van de gebruikers en wordt het pand er beter op afgestemd. Bouwbedrijven hebben de laatste jaren niet vooruit gekeken en konden slechts één kunstje en dat was stenen stapelen. Nu hebben ze de uitdaging om steeds meer met revitalisering, renovatie en kwalitatieve verbeteringen van kantoorpanden en –locaties te werken.

B. Kock: Ja, de nieuwbouw neemt wel aanzienlijk af. Sinds de economische crisis was het wel echt voorbij met de bouw van nieuwe bedrijfs- en kantoorpanden. Bouwbedrijven hebben het erg moeilijk en deze situatie zal zich nog wel enige tijd voortzetten. Het zou mij niets verbazen als er dit jaar nog een paar bouwbedrijven zijn die het niet redden. Het zijn erg moeilijke tijden. Ze moeten zich ook meer gaan toeleggen op kwalitatieve aanpassingen van gebouwen, dit zal zeker een uitdaging voor bouwbedrijven zijn.

20. Beleidsafspraken 8 bij de kantorenvisie stelt dat gemeenten zich welwillend opstellen bij de transformatie van kantoorlocaties buiten de prioritaire locaties (station en Jufferbeek-Zuid). In hoeverre is de gemeente soepeler geworden wat betreft wijzigingen van de bestemming van dergelijke panden?

Beleidsafspraken 8: Leegstaande kantoren op overige locaties

Gemeenten stellen zich welwillend op bij transformatie van kantoorlocaties buiten de (Centrum)station – en stadsrandlocaties, mits de nieuwe functie een andere functionele markt niet verstoort.

*Bron: Kantorenvisie Netwerkstad*⁵⁵

B. Seelen: Gemeentes zijn nog steeds niet altijd soepel met bestemmingswijzigingen zoals bij het oude ABN Amro kantoor aan de Oldenzaalsestraat in Enschede. Men wilde dit transformeren tot een pand voor studentenhuysvesting en financieel kon het allemaal uit, maar de gemeente heeft hier niet aan meegewerkt en het pand staat nog steeds leeg.

B. Kock: Bestemmingswijzigingen zijn niet echt van toepassing. Pas als Jufferbeek-Zuid niet doorgaat gaan bestemmingswijzigingen op bestaande locaties een rol spelen.

55

<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&cad=rja&ved=0CDoQFjAD&url=http%3A%2F%2Foldenzaal.nl%2Fdownload.asp%3Flink%3D%2Ffiles%2F5291%2FRF%25201%2520%2520Kantorenvisie%2520Netwerkstad%2520Twente.pdf&ei=9FPuUeOmH42b0AWK8IGYDg&usg=AFQjCNFYUFhCYRyYdM5RL5FXrkqTkSZiGw&bvm=bv.49478099,d.d2k>

A. Van Oss & H. Hofsté: De gemeente is over het algemeen heel welwillend bij renovaties van panden. Zo hebben er onlangs ingrijpende veranderingen plaatsgevonden bij enkele panden en de gemeente werkt hier graag aan mee zolang het uiteraard aan bepaalde basisvoorschriften voldoet.

21. Specifieke vraag voor marktpartijen: In welke mate lijken transformatie en sloop van leegstaande kantoorpanden u haalbare en wenselijke alternatieven om de leegstand te verkleinen?

B. Seelen: Ten eerste moet er worden afgeschreven voordat een pand aantrekkelijk wordt voor transformatie of sloop. Ten tweede is het ook moeilijk om transformaties te financieren. Ten derde zijn veel kantoorpanden moeilijk te transformeren. Veel kantoorpanden staan langs de snelweg of op een andere locatie waar mensen niet graag wonen. Veel mensen willen ook graag balkons en stellen dergelijke eisen aan woningen. Deze eigenschappen zijn vaak moeilijk te realiseren bij kantoorpanden. Ten vierde werken gemeentes niet altijd mee met betrekking tot het wijzigen van bestemmingsplannen. Zo was er een leegstaand kantoor waarvoor alles rond om de transformatie voor elkaar was gemaakt, maar de gemeente wilde het bestemmingsplan niet wijzigen. Het betreffende pand staat nu nog steeds leeg tussen een grote hoeveelheid onkruid.

B. Kock: De bouw ligt inmiddels redelijk stil, maar onttrekking is lastig. Transformatie is lastig in Oldenzaal, omdat het eigenlijk te klein is voor bijvoorbeeld transformatie naar studentenhuysvesting of woningen. Misschien dat goedkope starterswoningen in oude kantoorpanden iets zouden zijn, maar het blijft moeilijk in Oldenzaal. Transformatie lijkt me niet erg haalbaar in Oldenzaal. Eigenaren blijven gewoon wachten totdat ze nieuwe gebruikers tegenkomen.

22. Welke verdere maatregelen van overheden van verschillende niveaus lijken u nodig om de verkleining van de kantorenleegstand te bevorderen (marktpartijen) en welke maatregelen neemt de gemeente Oldenzaal (overheden)?

B. Seelen: Soepeler omgaan met bestemmingsplanwijzigingen.

B. Kock: De gemeente moet minder grond verkopen.

A. Van Oss & H. Hofsté: Verder zou de gemeente open staan voor een fonds ter bestrijding van leegstand. Ook is er bij de oude Gelderman fabriek een nieuw kantoorpand verzezen. Dit soort nieuwbouw gaat stapsgewijs in de zin dat er pas steeds iets nieuws mag worden gebouwd als er ook gebruikers voor zijn die een contract afsluiten.

23. Specifieke vraag voor marktpartijen: Welke ontwikkelingen op de kantorenmarkt kunnen we de komende jaren volgens u verwachten en hoe kunnen we hier het beste mee omgaan? Is er bijvoorbeeld een toenemende vraag naar kantoorruimte van zelfstandigen zonder personeel (ZZP'ers) en andere kleine ondernemers en hoe kan hier op worden ingespeeld? Zou de vraag naar woningen voldoende groot zijn om kantoorpanden naar woningen te transformeren?

B. Seelen: Er is inderdaad wel vraag naar kantoorruimte van kleine bedrijfjes en zelfstandigen die dan in bedrijfsverzamelgebouwen terecht komen. Echter, de relatieve transactiekosten zijn ook veel hoger bij deze huurders. Het is natuurlijk veel duurder om veel huurders een klein stukje ruimte te

verhuren dan één huurder heel veel te verhuren. Ook wat betreft reclame en marketing van kantoorlocaties kost het meer om kleine huurders aan te trekken.

B. Kock: Er is een kleine groei van kleine bedrijfjes en zelfstandigen die van een zolderkamer een echt kantoor willen. Bedrijfsverzamelgebouwen kunnen een faciliterende rol spelen bij de voorziening van deze vraag. Daarnaast zijn er ook wel wat productiebedrijven in Oldenzaal die verder uitgroeien en voor vraag naar ruimte zorgen. Vaak zijn dit bedrijven die al in Oldenzaal gevestigd zijn of ten noorden van Oldenzaal wegekomen, maar er zijn ook wel bedrijven uit de nabije steden zoals Hengelo en Enschede die naar Oldenzaal komen.

Bijlage 2: Beleidsafspraken Kantorenvisie Netwerkstad Twente

Beleidsafspraken Plancapaciteit Netwerkstad <u>Beleidsafpraak 1: Inzet op twee typen kantoorlocaties</u> Per stad wordt de nieuwbouw van kantoren geconcentreerd op twee typen kantoorlocaties, namelijk centrum/stationslocaties en stadsrandlocaties. Concreet betekent dit voor de Netwerkstad de volgende locaties: • Almelo station/centrum • Almelo Zuid entree • Enschede station/centrum • Enschede Zuiderval • Enschede Kennispark • Hengelo station/Hart van Zuid • Hengelo Westermaat • Oldenzaal stationslocatie • Oldenzaal Jufferbeek Zuid Voor Borne dient opvang van de lokale vraag mogelijk te zijn. Buiten deze locaties zal nieuwbouw en vernieuwbouw worden ontmoedigd.
<u>Beleidsafpraak 2: Geen nieuwe kantoorlocaties (plancapaciteit) toevoegen</u> Gemeenten nemen buiten de prioritaire locaties (beleidsafpraak 1) geen nieuwe kantoorplannen meer in voorbereiding. Een uitzondering kan gemaakt worden voor monumentale panden die door een kantoorfunctie behouden kunnen blijven. Binnen de prioritaire locaties is ruimte voor dynamiek. Uitgangspunt is geen nieuwe plancapaciteit (m²) toe te voegen aan de reeds bestaande plancapaciteit. Het accent moet liggen op het stimuleren van vervangende nieuwbouw en het opvullen van de reeds beschikbare plancapaciteit op bestaande (centrum)stationslocaties en stadsrandlocaties.
<u>Beleidsafpraak 3: Fasering binnen de bestaande kantoorgebieden</u> Gemeenten maken zelf binnen de bestaande plancapaciteit faseringsvoorstellen. Deze worden daarna op Netwerkstad-niveau afgestemd (vervolgstap op deze visie). Het uitgangspunt is verminderen van plannen. Om dit binnen de gemeenten op een gelijke wijze aan te pakken is een format gemaakt om aan afweging tussen projecten te kunnen maken (bijlage 1).
<u>Beleidsafpraak 4: Accent op renovatie en vervangende nieuwbouw</u> Gemeenten stimuleren renovatie en vervangende nieuwbouw op prioritaire locaties, boven nieuwbouw. Hiermee wordt de SER ladder gevolgd.
<u>Beleidsafpraak 5: Voorwaarden aan de (ver)nieuwbouw</u> Gemeenten stimuleren dat bij de bouw aan zodanige bouwkundige eisen wordt voldaan dat de levensduur van een pand vergroot wordt dan wel dat kantoorpanden snel en goedkoop tot een andere functie kunnen worden getransformeerd.

Strategie en beleid leegstand

	Aanbeveling uit het STOGO rapport
6	<u>Proactieve houding bij leegstand</u> Hoewel gemeenten veelal geen (probleem)eigenaar zijn van leegstaande kantoorpanden, hebben zij wel belang leegstand te verminderen (imago, vestigingsklimaat, voorkomen verloedering etc.). Voorstel is per gemeente, per pand, een dossier op te bouwen om pro actief en met maatwerk de leegstand aan te pakken, met gebruikmaking van de Vastgoedrapportage en met behulp van 1 format.
7	<u>Bestrijden structurele leegstand (niet courante panden)</u> In de Netwerkstad is het aandeel niet courante panden (langer dan 3 jaar leeg) relatief groot. Beleid dat speciaal gericht is op de sloop van deze panden of om ze weer in de markt te brengen of een andere functie te geven, is noodzakelijk. Voorstel is op Netwerkstad-niveau een plan van aanpak te ontwikkelen en de aanpak op gemeentelijk niveau te laten plaatsvinden, eventueel in gezamenlijkheid. Met gebruikmaking van elkaars kennis en in combinatie met het besluit van punt 6.
8	<u>Leegstaande kantoren op overige locaties</u> Bij leegstaande kantoorpanden buiten de centrum/stations- of stadsrandlocaties zullen de gemeenten zich welwillend opstellen om tot eventuele transformatie of tot sloop te komen, mits het de markt van een andere functie niet verstoort. De vraag en het initiatief hiertoe moet uit de markt komen.
9	<u>Tijdelijke functies in leegstaande kantoren</u> De gemeenten kunnen eigenaren van leegstaande panden stimuleren om naar tijdelijke functies voor een pand te kijken.

Bron: Kantorenvisie Netwerkstad Twente: Aanbevelingen en beleidsafspraken (2012).