

---

## 40

### Leegstand kantoren en plattelandswoningen

Aan de orde is de behandeling van:

- **het verslag van een algemeen overleg van 22 maart 2011 over leegstand kantoren en plattelandswoningen (32030, nr. 14).**

De **voorzitter**:

Ik heet de minister welkom. Zij moet dit verslag en de moties maar opvatten als een cadeau voor haar verjaardag. Zij viert haar verjaardag vandaag. Van harte gefeliciteerd, minister.

Ik neem aan dat ook deze leden allemaal hebben gezien dat het kerstregime geldt. Dat is onaangenaam maar het is niet anders.

De beraadslaging wordt geopend.



De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter. Op deze heuglijke dag wil ik drie moties indienen over de leegstand van kantoren. Ik hoop dat er genoeg leden zijn voor de aanneming, maar dat is niet mijn probleem, althans nu nog niet.

De eerste motie luidt als volgt.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er bijna 7 miljoen vierkante meter kantoorruimte leegstaat in Nederland maar er desondanks nog steeds op veel plekken nieuwe kantoren worden gebouwd waardoor het aandeel lege kantoren in 2015 zal oplopen tot 25% van de totale voorraad;

constaterende dat van alle nieuw gebouwde kantoren in 2010 een substantieel deel uit overheidsgebouwen bestond;

overwegende dat nieuwbouw wel mogelijk moet blijven wanneer de beschikbare, leegstaande kantoorpanden niet voldoen aan de gebruiksbehoefte;

overwegende dat het op grote schaal bouwen voor leegstand zo veel mogelijk voorkomen moet worden en dat de overheid waar mogelijk zelf het goede voorbeeld moet geven;

verzoekt de regering, het goede voorbeeld te geven door de Rijksgebouwendienst op te dragen om bij overheidsbehoefte aan nieuwe kantoorruimte eerst de bruikbaarheid van beschikbare, leegstaande kantoorgebouwen te onderzoeken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Verhoeven en De Boer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 78 (32500-XII).

De heer **Verhoeven** (D66):

De tweede motie gaat over de niet transparante markt.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er bijna 7 miljoen vierkante meter kantoorruimte leegstaat in Nederland maar er desondanks nog steeds op veel plekken nieuwe kantoren worden gebouwd waardoor het aandeel lege kantoren in 2015 zal oplopen tot 25% van de totale voorraad;

constaterende dat beter gebruik van leegstaande kantoren wenselijk en nodig is maar dat door onvoldoende transparantie inzicht in de bestaande voorraad ontbreekt;

verzoekt de regering, initiatief te nemen om met de markt een systeem te ontwikkelen dat de volledige voorraad bestaande kantoren in kaart brengt, waardoor de kans op hergebruik toeneemt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Verhoeven en Kuiken. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 79 (32500-XII).

De heer **Verhoeven** (D66):

De laatste motie is in onze ogen de belangrijkste. Die gaat erover dat wij het probleem van de leegstand niet alleen zien als een probleem van ruimtelijke ordening maar ook als een financieel-economisch probleem. Dat heb ik als volgt in een motie gevat.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat bijna 7 miljoen vierkante meter kantoorruimte leegstaat in Nederland maar desondanks nog steeds veel nieuwe kantoren worden gebouwd waardoor het aandeel lege kantoren in 2015 zal oplopen tot 25% van de totale voorraad;

constaterende dat de regering het ruimtelijkeorderingsbeleid verder wil decentraliseren;

overwegende dat de kantorenleegstand behalve een ruimtelijkeorderingsvraagstuk een nijpende financieel-economische kwestie is;

## Verhoeven

overwegende dat inmiddels gebleken is dat marktpartijen en lagere overheden dit probleem niet alleen kunnen oplossen;

verzoekt de regering, een analyse te maken van de ernst en omvang van de financieel-economische risico's van de groeiende kantorenleegstand en op basis daarvan de Kamer voor het eind van 2011 te informeren over de rol van de verschillende overheden en de eventueel door de rijksoverheid te nemen acties,

en gaat over tot de orde van de dag.

### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Verhoeven. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 80 (32500-XII).



De heer **Paulus Jansen** (SP):  
Voorzitter. Ik heb twee moties.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat veroudering van en leegstand op bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelcentra in belangrijke mate samenhangen met een effectief beheer, kostenverlaging door samenwerking bij de exploitatie van voorzieningen en de versterking van de synergie tussen de aanwezige bedrijven;

overwegende dat een vereniging van bedrijven daarbij een positieve rol kan spelen;

overwegende dat de slagkracht van bedrijvenverenigingen ondermijnd wordt door freeriders, die niet meebetalen maar wel profiteren van collectieve voorzieningen;

van mening dat bedrijvenverenigingen een sterkere rol kunnen gaan spelen bij het (re)vitaliseren van bedrijventerreinen, kantorenlocaties en winkelcentra;

verzoekt de regering, een voorstel uit te werken voor een wettelijk verplicht lidmaatschap van de bedrijvenverenigingen op het terrein van vestiging,

en gaat over tot de orde van de dag.

### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Paulus Jansen. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 81 (32500-XII).

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de regering de leegstand op de kantorenmarkt wil terugdringen, onder meer door het bevorderen van hergebruik;

overwegende dat door inkrimping van de rijksoverheid veel nieuwbouw gepleegd wordt en veel kantoorruimte vrijkomt, waarvan een deel eigendom is van het Rijk;

overwegende dat vastgoeddeskundigen als Eicholtz en Van den Doelen constateren dat juist overheden de grootste nieuwbouwers en daarmee de grootste veroorzakers van leegstand zijn;

van mening dat bestrijding van de leegstand en bevordering van hergebruik niet alleen met de mond beleden moet worden, maar ook zichtbaar moet zijn in het feitelijk handelen;

verzoekt de regering om aan te geven hoe bij de vrijkomende kantoren die eigendom zijn van het Rijk, de beleidsvoornemens met betrekking tot leegstand en hergebruik worden geëffectueerd;

verzoekt de regering om in het bijzonder te onderzoeken hoe de huisvestingsbehoefte van Eurojust kan worden ingevuld door middel van herontwikkeling van een vrijkomend pand in Den Haag, in plaats van in nieuwbouw in een beschermd stadsgezicht,

en gaat over tot de orde van de dag.

### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Paulus Jansen. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 82 (32500-XII).



Mevrouw **Van Tongeren** (GroenLinks):  
Voorzitter. Ik dien twee moties in.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel leegstaande kantoorpanden nog voor hoge bedragen bij beleggers in de boeken staan en dat deze bedragen vaak gebaseerd zijn op de aanname dat een object snel weer voor langere tijd volverhuurd zal zijn;

van mening dat deze waarderingscijfers onjuist lijken daar het zeer onwaarschijnlijk is dat deze vaak niet meer aan de huidige vraag tegemoetkomende panden überhaupt nog verhuurd worden zonder zeer significante aanpassingen;

overwegende dat in de huidige markt zowel beleggers, financiers, makelaars als taxateurs een impliciet belang hebben bij het kunstmatig hooghouden van prijzen;

## Van Tongeren

overwegende dat ook uit een recent rapport van DTZ blijkt dat er nog ruim 5 mld. aan lucht in de markt zit;

constaterende dat deze kunstmatig hoge prijzen veelal transformatie in de weg staan en daarmee vaak negatief bijdragen aan de leefbaarheid van wijken;

verzoekt de regering, met voorstellen te komen om er voor te zorgen dat marktpartijen panden die voor onwaarschijnlijk hoge prijzen in de boeken staan, afwaarderen, zodat de markt op een constructieve manier gezond kan worden en transformatie bespoedigd wordt en de Kamer hierover zo spoedig mogelijk te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Tongeren. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 83 (32500-XII).

---

### Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat 14% van alle kantoorruimte in Nederland leegstaat;

overwegende dat de huidige situatie van leegstand niet conjunctureel is maar structureel;

van mening dat het actieprogramma "Aanpak leegstaande kantoren" een goede eerste stap is, maar geladen moet worden met concrete plannen en afrekenbare doelen;

constaterende dat transformatie van gebouwen noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de huisvestingsvraag van de komende eeuwen;

verzoekt de regering, met voorstellen te komen om een statiegeldsysteem op gebouwen in te voeren en van de inkomsten die hiermee gepaard gaan een fonds in te stellen waarmee oude panden kunnen worden omgevormd en afgebroken,

en gaat over tot de orde van de dag.

### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Tongeren. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 84 (32500-XII).



Mevrouw **Kuiken** (PvdA):

Voorzitter. Ik dien de volgende moties in.

---

### Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in 2010 ongeveer 14% van de kantoorruimte in Nederland leegstond;

constaterende dat eigenaren van kantoorgebouwen de mogelijkheid hebben, winst van de ene locatie te verrekenen met het verlies op een leegstand kantoorgebouw;

van mening dat hierdoor een prikkel ontbreekt voor eigenaren van kantoorgebouwen om serieus te kijken naar een goede invulling voor een leegstaand gebouw;

verzoekt de regering, de fiscale aftrekbaarheid van leegstaande kantoorgebouwen te beperken tot een reële termijn van een frictieleegstand van één jaar,

en gaat over tot de orde van de dag.

### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Kuiken, Paulus Jansen en Verhoeven. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 85 (32500-XII).

---

### Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in 2010 ongeveer 14% van de kantoorruimte in Nederland leegstond;

van mening dat het aantrekkelijker gemaakt moet worden voor eigenaren van leegstaande kantoorgebouwen om deze te transformeren naar kantoren;

verzoekt de regering, de overdrachtsbelasting af te schaffen als woningen getransformeerd worden tot woningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Kuiken. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 86 (32500-XII).

---

### Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in 2010 ongeveer 7 miljoen vierkante meter kantoorruimte leegstond;

## Kuiken

constaterende dat de hoge kosten van het transformeren van een kantoorgebouw naar woningen vaak belemmerend zijn om daadwerkelijk tot transitie over te gaan;

verzoekt de regering, het btw-tarief voor verbouw en renovatie, in het geval van herbestemming van niet-woongebouwen naar woningen, (tijdelijk) te verlagen naar 6%,

en gaat over tot de orde van de dag.

### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Kuiken. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 87 (32500-XII).

---

## Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat leegstand leidt tot verpaupering en verloedering;

roept de regering op, eigenaren van leegstaande panden en woningen te verplichten tot onderhoud van deze leegstaande panden,

en gaat over tot de orde van de dag.

### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Kuiken en Verhoeven. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 88 (32500-XII).

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Voorzitter. Ik wil kort nog een punt van orde maken. Volgens mij hebben we afgesproken dat we nog een algemeen overleg zouden voeren over de fiscaliteiten met betrekking tot kantoorgebouwen. Bovendien is minister Donner ook niet aanwezig. Wij hebben er dan ook geen motie over ingediend. Dus ik verzoek u om de moties op dit punt aan te houden in afwachting van een AO dat hier speciaal over gaat en dat na de zomer zal plaatsvinden.

De vergadering wordt enige minuten geschorst.

De vergadering wordt enige minuten geschorst.



Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**:

Voorzitter. Dank voor de felicitaties. Ik weet niet of ik alle moties als een cadeautje kan ervaren, maar met een paar van hen kunnen we zeker aan de slag.

Ik begin met de motie-Verhoeven/De Boer op stuk nr. 78, waarin de regering wordt verzocht het goede voorbeeld te geven. Ik zie deze motie als ondersteuning van beleid. De overheid bouwt slechts nieuwe kantoren als er echt geen alternatief meer mogelijk is of als er op de gewenste locatie niets meer beschikbaar is. Het is dus eigenlijk "nee, tenzij". Daarom is deze motie ondersteuning van beleid.

In de motie-Verhoeven/Kuiken op stuk nr. 79 wordt de regering verzocht het initiatief te nemen om met de markt een systeem te ontwikkelen dat de volledige voorraad goed in kaart brengt. Hier was ik al mee bezig. Ik heb een vraag-aanbodmodel gemaakt. Dat is deze zomer gereed. Na de zomer zal een uitrol naar de provincies plaatsvinden en zal de uitwerking regionaal worden opgepakt. Dit model brengt dus precies in kaart hoeveel kantoren er zijn, wat de vraag is en wat er nog in de pijplijn zit. In de regio's moeten vervolgens ook plannen worden gemaakt voor transformatie of misschien moet worden besloten dat de huidige plannen niet doorgaan. Ik zie deze motie dan ook als ondersteuning van beleid.

In de motie-Verhoeven op stuk nr. 80 wordt de regering verzocht om een analyse te maken van de financieel-economische risico's en om de Kamer daar eind 2011 over te informeren. Dit lijkt mij een motie voor de bewindspersonen van Financiën, van EL&I en van BZK. Ik zou daarom graag de wens die in deze motie is vervat aan hen kenbaar maken. Met hen is inderdaad een AO over de vastgoedmarkt gepland na het zomerreces. Daar zou het verzoek aan de orde kunnen worden gesteld. Indien de heer Verhoeven de motie toch in stemming wil brengen, zal ik haar op dit moment ontraden, omdat ik hierop nu inhoudelijk geen reactie kan geven.

### De voorzitter:

De minister wil de motie dus alleen ontraden?

Gaat de heer Verhoeven de motie aanhouden?

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik wil even een vraag stellen ter verduidelijking.

### De voorzitter:

Nee, dat kan absoluut niet.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik heb geen vraag over de inhoud, maar over de planning van het AO. Is dat een uitgesteld AO?

### De voorzitter:

De planning van het AO doet de Kamer zelf. Dat is blijkbaar een uitgesteld AO.

De heer **Verhoeven** (D66):

Het AO gaat dus nog plaatsvinden. Tot die tijd zou ik de motie kunnen aanhouden?

### De voorzitter:

Ja.

De heer **Verhoeven** (D66):

Daarna kan ik het voorstel bespreken en al dan niet de motie indienen.

Voorzitter, dat is dan duidelijk. Sorry dat ik deze tijd in beslag heb genomen. Ik zal deze motie aanhouden.

### De voorzitter:

Op verzoek van de heer Verhoeven stel ik voor, zijn motie (32500-XII, nr. 80) van de agenda af te voeren.

Daartoe wordt besloten.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**:

Dan ga ik in op de motie-Paulus Jansen op stuk nr. 81, waarin de regering wordt gevraagd een voorstel uit te

## Schultz van Haegen-Maas Geesteranus

werken voor een wettelijk verplicht lidmaatschap van de bedrijvenvereniging. Bedrijven zijn vrij om lid te worden van een vereniging. Ik voel niets voor een wettelijke plicht. De markt en de regionale overheden kunnen zelf maatregelen nemen. Dat doen zij bijvoorbeeld ook nu al in de metropoolregio Amsterdam. Ik ontraad daarom deze motie.

In de motie-Paulus Jansen op stuk nr. 82 wordt de regering verzocht om te onderzoeken hoe de huisvestingsbehoefte van Eurojust kan worden ingevuld. De Rgd onderzoekt huisvestingsopties op basis van een klantvraag. Eurojust heeft echter een eigen bevoegdheid inzake huisvesting. Ik kan en wil daar dus niet in treden. Eurojust valt buiten de huisvestingsvoorziening van de Rgd. Ik ontraad deze motie.

Mevrouw Van Tongeren heeft de motie op stuk nr. 83 ingediend over het afwaarderen van panden. Zoals bekend, werkt de regering aan het bevorderen van de transparantie van de kantorenmarkt door middel van een actieprogramma. Dan is straks ook te zien wat het teveel aan kantoorpanden is. Ik vind wel dat eigenaren zelf moeten overgaan tot afwaarderen. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt echt bij hen. De overheid kan en wil dit niet wettelijk regelen. Ik ontraad dan ook het aannemen van deze motie.

In de motie van mevrouw Van Tongeren op stuk nr. 84 wordt de regering verzocht voorstellen te doen voor een statiegeldsysteem op gebouwen en de inkomsten die daaruit voortvloeien, in een fonds te stoppen. Ook deze motie ontraad ik. Ik meen dat dit niet onze verantwoordelijkheid is omdat het geen panden van de overheid zijn. Bovendien leidt dit tot grote uitvoeringskosten. Op regionaal niveau kan men vrijwillig overgaan tot afwaardering. Ik vind eigenlijk dat bedrijven die in de voorgaande jaren op hun panden winst hebben gemaakt, ook maar een keer hun verlies moeten kunnen nemen.

De motie op stuk nr. 85, van mevrouw Kuiken, de heer Jansen en de heer Verhoeven, gaat over de fiscale aftrekbaarheid. Ook deze motie ontraad ik. Het niet langer in aftrek toestaan van kosten bij leegstand betekent een inbreuk op de algemene regel dat ondernemers hun kosten mogen aftrekken. Leegstand is niet van invloed op de fiscale behandeling. Kosten kunnen afgetrokken worden ongeacht of een pand leegstaat of niet. Het is dus niet zo dat leegstand fiscaal wordt begunstigd. Het is een slecht idee om kosten, zoals bijvoorbeeld hypotheekrente, bij leegstand niet langer aftrekbaar te laten zijn. De maatregel zal weinig effecten hebben. Verhuur is altijd voordeliger. Er is gewoon geen markt voor onaantrekkelijke kantoren. Ook de uitvoeringskosten zijn hier weer zeer hoog in relatie tot de opbrengst. Je moet immers checken of een pand leegstaat en er wel of niet onder valt. Ik ontraad, zoals gezegd, deze motie.

Dan de motie op stuk nr. 86, van mevrouw Kuiken, waarin gevraagd wordt om de overdrachtsbelasting af te schaffen. Mevrouw Kuiken wil zo de mogelijkheid scheppen om kantoren gemakkelijker tot woningen te transformeren. Ik ontraad deze motie. Dit kost heel veel geld en is niet gedekt.

Dan de motie op stuk nr. 87, van mevrouw Kuiken, waarin gevraagd wordt om het btw-tarief voor verbouw en renovatie te verlagen naar 6%. Ik ontraad deze motie. Ik ben geen voorstander van het gebruik van het lage btw-tarief. Het kan ook niet in relatie tot de Europese richtlijn op dit vlak.

De motie op stuk nr. 88, van mevrouw Kuiken en Verhoeven, heeft als doel om eigenaren van leegstaande panden en woningen te verplichten tot onderhoud. Ook deze motie ontraad ik. Ik ga dit niet centraal regelen. Gemeenten hebben allerlei instrumenten in handen om partijen aan te zetten tot onderhoud als die misbruik maken van de situatie. Ik vind dit geen nationale taak die wettelijk geregeld moet worden.

De beraadslaging wordt gesloten.

### De voorzitter:

Ik dank de minister voor haar bondige beantwoording en wens haar een prettige dag. Wij stemmen aanstaande donderdag over de moties.