

## Gedreven dertigers



FRANK VAN MIN

### Leegstaande kantoren aanpakken

"De trage procedures en de inflexibiliteit van bestemmingsplannen zijn belangrijke oorzaken van de voortdurende leegstand van kantoorpanden. Het kost minimaal maanden, en in de praktijk vaak jaren, om een kantoorpand een andere bestemming te geven. De procedures hebben als doel het ordenen van de ruimte in Nederland. Maar het resultaat is dat er momenteel in kantoren 7,6 miljoen vierkante meter leegstaat.

Gelukkig heeft de gemeente Amsterdam een eerste aanzet gegeven tot de oplossing van het leegstandprobleem. De hoofdstad heeft als eerste de Wet kraken en leegstand ingevoerd. Het beleid van de gemeente is dat bij tijdelijke bewoning een minimale bezettingsgraad van één persoon per 200 vierkante meter moet worden gerealiseerd. Het streven is een bezetting van één persoon per 142 vierkante meter. Op die manier kunnen 38.000 personen aan een onzelfstandige woning geholpen worden.

In plaats van de juridisch vaak slecht onderbouwde antikraakcontracten, zouden de contracten afgesloten kunnen worden op basis van de Leegstandswet, zo heb ik ook de Tweede Kamer geadviseerd. Door een uitspraak van de Hoge Raad kunnen de contracten nu ook afgesloten worden 'naar zijn aard van korte duur'.

Een win-winsituatie. Door de flexibele contracten kunnen eigenaren

snel handelen als ze iets anders willen met hun pand. Bovendien betekent dit een jaarlijkse potentiële inkomstenbron van 11,4 miljoen euro. Uitgaande van zowel het woningwaarderingstelsel als van vraag en aanbod, kunnen de ruimtes worden verhuurd voor gemiddeld 250 euro per maand. Daarbovenop kunnen er nog servicekosten in rekening worden gebracht.

Daarnaast is het voor eigenaren van kantoorpanden ook lucratiever geworden om zelfstandige woonruimten te verhuren. Er zijn een paar belangrijke zaken veranderd in het woningwaarderingstelsel, die het voor beleggers veel interessanter maken om zich op deze markt te begeven. In schaarstegebieden als Amsterdam en Utrecht mag er namelijk per zelfstandige woning per maand tussen de 67,35 en 123 euro extra gevraagd worden. Heeft de woning ook een goed energielabel, dan kan de toegestane huurprijs met ongeveer 100 euro per maand omhoog. Door deze aanpassingen zullen bovendien veel woningen in de geliberaliseerde sector gaan vallen. Kortom, voorlopig biedt transformeren van lege kantoren naar woonruimte grote mogelijkheden voor zowel eigenaren als huurders."

FRANK VAN MIN is eigenaar van Wolf Huisvestingsgroep.