

Vergaderjaar 2012–2013

**33 400 XII**

## **Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (XII) voor het jaar 2013**

**Nr. 75**

### **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 17 juli 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst en de vaste commissie voor Infrastructuur en Milieu hebben op 5 juni overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst en Minister Schultz van Haegen-Maas Geesteranus van Infrastructuur en Milieu over:

- **de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu d.d. 28 juni 2012 met resultaten actieprogramma Leegstand Kantoren (Kamerstuk 33 000-XII, nr. 136);**
- **schriftelijke vragen van het lid Paulus Jansen c.s. d.d. 19 september 2012 en het antwoord daarop over leegstand van woningen (Aanhangsel der Handelingen II, 2012/13, nr. 168);**
- **schriftelijke vragen van het lid Verhoeven d.d. 11 oktober 2012 en het antwoord daarop over Het artikel «Oprichting sloofofonds kantoren loopt spaak» en het artikel «Huurder kantoor is lachende derde» (Aanhangsel der Handelingen II, 2012/13, nr. 403);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst, d.d. 13 maart 2013 inzake voortgang van de uitvoering van het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren en de uitkomsten van de Kantorentop (Kamerstuk 33 400-XII, nr. 57);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 26 april 2013 met reactie op de uitspraken van prof. dr. Hans de Jonge, de ex-voorzitter van de Kantorentop, dat partijen, die beloofden de grote leegstand in tien jaar flink te verminderen, zich niet aan de afspraken houden en dat het Convenant daarom nu al feitelijk mislukt is (Kamerstuk 33 400-XII, nr. 61).**
- **de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu d.d. 22 april 2013 inzake onderzoeksrapport van Deloitte naar mogelijkheden voor een juridische grondslag voor een verplichte afdracht voor een eventueel kantorenfonds (Kamerstuk 33 400-XII, nr. 60).**
- **de nog te ontvangen brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 4 juni 2013 met zijn op het rapport dat de ASRE (Amsterdam School of Real Estate) en het PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) hebben gepubliceerd onder de**

**titel «Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten: een institutionele analyse van het (over) aanbod van winkels en kantoren» (Kamerstuk 33 400-XII, nr. 68).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
De Rouwe

De voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Milieu,  
Paulus Jansen

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
Van der Leeden

**Voorzitter: De Rouwe**  
**Griffier: Thomassen**

Aanwezig zijn leden der Kamer, te weten: Houwers, Paulus Jansen, De Rouwe, Albert de Vries en Verhoeven,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst en Minister Schultz van Haegen-Maas Geesteranus van Infrastructuur en Milieu die vergezeld zijn van enkele ambtenaren van hun Ministerie.

Aanvang 16.30 uur

De **voorzitter**: Ik heet alle aanwezigen van harte welkom. Ik stel een spreektijd voor van zes minuten in eerste termijn, met twee interrupties met een vervolginerruptie. Het is nog niet heel druk, dus het is geen enkel probleem als het iets uitloopt.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): In de procedurevergadering van vandaag hebben we volgens mij afgesproken dat ook de leegstand van winkels vandaag aan de orde zou kunnen komen. Daar heb ik mij op voorbereid.

De **voorzitter**: Dan gaan wij dat doen. Wij willen natuurlijk weten wat u daarover te zeggen hebt. Het is geen enkel probleem.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Voorzitter. De PvdA maakt zich zorgen over de nog steeds fors groeiende leegstand van kantoren en winkels. Dat is leegstand die voor een belangrijk deel niet meer overgaat doordat die een structurele component bevat. Uit de meeste onderzoeken blijkt dat meer dan 50% een structureel karakter heeft. Dat structurele karakter van die leegstand wordt om allerlei redenen genegeerd, ontkend en onderschat. Als er al wordt ingegrepen, is dat in veel regio's dweilen met de kraan open omdat er nog steeds nieuwe winkels en kantoren worden bijgebouwd. Winkels worden ook nog vaak buiten de centra gebouwd. De behoefte aan kantoorruimte is fors kleiner geworden door het afslanken van de overheid, door een toename van het aantal flexibele werkplekken en door het nieuwe werken. De detailhandel krimpt structureel door internet, door digitalisering, door wijziging van de bevolkingssamenstelling en door veranderingen in het koopgedrag. Niets doen, vergroot de problemen en kan grote gevolgen hebben voor financiële instellingen en ook voor de leefbaarheid van kernen.

In de kantorenmarkt zit een enorme vastgoedbubbel. De banken zitten er volgens de Nederlandsche Bank met circa 80 miljard in. Er staat ruim 7 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg. In nu nog verhuurde kantoren zou volgens een vorige week gepubliceerd onderzoek nog eens 6 miljoen m<sup>2</sup> verborgen leegstand zitten. De grootste problemen doen zich voor in de zogenaamde kantorenparken in de grote steden. Er zijn flinke regionale verschillen. Inmiddels is duidelijk dat met het maken van afspraken tussen betrokken partijen maar in beperkte mate succes te boeken is. Het vorig jaar gesloten Convenant aanpak leegstand kantoren (kantorenconvenant) heeft nog niet tot heel veel actie geleid. De koepels die het convenant hebben getekend, blijken hun leden er niet aan te kunnen binden. Natuurlijk, er zijn wel succesvolle transformaties naar wonen, studentenhuisvesting – op NU.nl staat nu weer een noodkreet voor studentenwoningen in Amsterdam – huisvesting voor buitenlandse werknemers, werkateliers, hotels en, zoals vorige week bekend werd, in Den Haag zelfs voor stadslandbouw. De schaal waarop en het tempo waarin dit gebeurt zijn echter veel te laag. Er zijn vele gebouwen die zich niet lenen voor hergebruik, bijvoorbeeld omdat zij perifeer gelegen zijn in een gebied met monocultuur.

Voor het instellen van regionale sloopfondsen is, zo blijkt uit het onderzoek van Deloitte, heel veel tijd nodig, als het al lukt om de voeding van die fondsen middels een verplichte heffing van de grond te krijgen. Gaat het kabinet voorbereidingen treffen voor een wetvoorstel om die verplichte heffing mogelijk te maken? Zo ja, op welke termijn kan de Kamer dat tegemoet zien en op welke termijn verwacht het kabinet dan effecten?

De PvdA vindt dat de problemen niet door de belastingbetaler moeten worden opgelost, maar door de aandeelhouders en beleggers. Zij hebben enorme risico's genomen, ook toen al duidelijk was dat met nieuwbouw leegstand op andere plekken zou ontstaan. Wachten en niets doen is nu voor vele eigenaren de strategie, in de hoop op betere tijden en in de hoop dat anderen gaan saneren. Dat moet anders. De PvdA is van mening dat er veel strenger moet worden gekeken naar de waardering van leegstaande kantoren op de balans. Gemeenten worden gedwongen om hun overtollige bouwgrond versneld af te boeken. Dat zou ook voor vastgoedbezitters moeten gaan gelden. Kantoren die al twee of drie jaar leegstaan, zijn niet elf of twaalf keer de jaarhuur waard. Wij zijn benieuwd naar de reactie van de bewindspersonen op ons voorstel om de accountantsregels veel strikter toe te passen en deze zo nodig aan te scherpen.

De heer **Verhoeven** (D66): Het zijn goede dingen, die de heer De Vries te berde brengt. Ik heb een vraag over panden van de overheid. De heer De Vries zegt dat de overheid moet ingrijpen en strengere regels moet opstellen om het afwaarderen tot stand te brengen. De overheid heeft ook heel veel leegstaande panden. Gaat zij dan het goede voorbeeld geven en ook wat betreft de eigen panden er alles aan doen om leegstand te voorkomen en de vastgoedwaarde aan te passen?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik vind dat de rijksoverheid op een heleboel punten best het goede voorbeeld geeft. De Minister heeft pas een convenant gesloten met de gemeente Den Haag om tot transformatie van kantoren over te gaan. Daarin is duurzaamheid een belangrijke component. Ik wil de vraag van de heer Verhoeven graag doorgeleiden naar het kabinet. De vraag is of het bereid is om kantoren die nog niet kunnen worden getransformeerd af te waarderen. De overheid moet inderdaad het goede voorbeeld geven.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat doorgeleiden van vragen naar het kabinet, daar heeft de PvdA de laatste tijd een handje van. Er zijn heel veel gebouwen in het bezit van de overheid die leegstaan of leeg komen door alle reorganisaties. Ik wil graag weten wat daar volgens de PvdA-fractie mee moet gebeuren. Als je zegt dat de rijksoverheid een actieve rol moet spelen, vind ik ook dat zij een goed voorbeeld moet geven.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Daar ben ik het mee eens. Ik ben benieuwd naar de reactie van de Minister hierop.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ook ik ben best te spreken over de inbreng van de heer De Vries. Zijn ideeën zijn aardig in lijn met wat de SP-fractie voorstaat. Vindt de heer De Vries de inzet van het planologisch instrumentarium nuttig in het kader van de aanpak van leegstand? Hoe kijkt hij aan tegen het decentraliseren van alle sturing op dit terrein naar de provincies en de gemeenten? Zouden wij niet op het gebied van leegstand van kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels iets meer moeten sturen?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik vind dat een heleboel planologische instrumenten kunnen worden verbeterd, zoals stedelijke herverkaveling. Het Kadaster heeft daar een notitie over uitgebracht en ook het H-team adviseert om dat instrument vaker te gebruiken. Het zijn wel allemaal

ingewikkelde instrumenten die pas op langere termijn effect hebben, maar toch is het de moeite waard om ze verder uit te werken. Ik roep het kabinet op om daar een bijdrage aan te leveren. Ik twijfel ook. Wij hebben vandaag nog een brief gekregen met antwoorden op vragen van mij, waarin de Minister van Infrastructuur en Milieu schrijft dat zij niet van plan is om de provincies nog nader aan te spreken. Zeker ten aanzien van de winkels denk ik dat dit niet strak genoeg is. Daar zal ik zo verder op ingaan.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik zou mij kunnen voorstellen dat het Rijk toch een aantal kaderstellende regels opstelt waaraan de lagere overheden zich moeten houden, bijvoorbeeld dat als er sprake is van leegstand in de kantoren-, bedrijven- en winkelsector de planvorming moet worden teruggebracht. De beleidsconcurrentie tussen gemeenten en provincies moet zo snel mogelijk worden beëindigd.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ten aanzien van de detailhandel onderschrijf ik voor een groot deel wat de heer Jansen zegt. Ik kom er zo op terug in mijn bijdrage. Ik vind echter dat gemeenten en provincies wel de kans moeten hebben om van onderop verantwoordelijkheid te nemen. Als dat echt niet lukt, moet er worden ingegrepen. Als dat niet gebeurt, heeft dat enorme gevolgen.

Ik zet mijn inbreng voort met de detailhandel. De problemen met de detailhandel dienen zich nu juist niet in de Randstand aan, maar meer daarbuiten en zij nemen echt heel snel toe. Ik was dit weekend in Groningen op werkbezoek. Daar zijn de effecten van de krimp in de winkelgebieden al heel erg zichtbaar en voelbaar. Winschoten is wat dat betreft een dramatisch «hoogtepunt», waarbij ik aanneem dat iedereen de aanhalingstekens hoort. In Zeeland zie je dit in Vlissingen en Terneuzen. In Limburg zie je het in Heerlen en Kerkrade. In Overijssel zie je het in Almelo. En er zijn veel meer plaatsen waar het nu echt misgaat. Dat heeft grote gevolgen voor de leefbaarheid en het imago van kernen. Dit dreigt echt in veel meer steden. Kijk maar eens naar de aanloopstraat in een gemiddeld winkelcentrum.

Waar het misgaat, zie je dat gemeenten zich soms genoodzaakt voelen om met overheidsgeld saneringsplannen voor hun kernwinkelgebieden te maken. De PvdA vindt dat ook hier niet de overheid, maar de vastgoedsector primair de problemen moet oplossen. Wij moeten dit nu echt serieus nemen voordat het echt te laat is, zoals in Winschoten. Ook in de detailhandelsector zal waarde moeten worden afgeboekt, hoe pijnlijk dat ook kan zijn voor ondernemers wier pensioen soms in het bedrijfspanid zit. De PvdA wil geen rem op vernieuwing. Dat is niet wat ik hier bepleit. In een snel groeiend aantal gemeenten moet vernieuwing zich gaan concentreren op het compacter maken van het detailhandelsareaal.

Kernen hebben een kloppend hart nodig – in goed Nederlands: places to meet – waar het leuk is om naartoe te gaan. In woonwijken moet een goed aanbod zijn van dagelijkse artikelen, ook om mogelijk te maken dat ouderen veel langer in hun eigen huis en wijk kunnen blijven wonen. Wij kunnen en moeten daarop inzetten. Zelfs als dat met veel inzet en nieuwe instrumenten, zoals de stedelijke herverkaveling, lukt, blijft het dweilen met de kraan open als wij enorme uitbreiding van het detailhandelsareaal aan de randen van steden blijven toestaan.

Natuurlijk zou de PvdA graag zien dat alle gemeenten tijdig zelf verantwoordelijkheid nemen. Helaas is dat in de praktijk nog niet het geval. Om grond te kunnen verkopen of om andere projecten te financieren, zijn er op veel plaatsen nog forse uitbreidingsplannen. Ik noem Steenwijk, waar een hypermarkt van 30.000 m<sup>2</sup> is gepland. Ik noem Almelo, waar het stadion van Heracles overeind moet worden gehouden met 11.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. In Hengelo is op diverse locaties 35.000 m<sup>2</sup> gepland. In Arnhem moet de Rijnhal een andere functie krijgen. In

Zaanstad vraagt het plan Zuiderhout een enorme hoeveelheid vierkante meters. In Terneuzen moet een skihal worden gefinancierd met vierkante meters detailhandel. Deze opsomming is overigens niet uitputtend. Niet alleen gemeenten die zelf uitbreiding mogelijk maken, maar ook de aangrenzende gemeenten ondervinden de effecten ervan. Daarom vraagt de PvdA de Minister om de provincies wel te verplichten om samen met de gemeenten een toekomstplan voor de detailhandel te maken, waarbij vernieuwing wordt gericht op het versterken van de kernen en een stop op grootschalige detailhandel buiten deze centra de inzet is.

De heer **Houwers** (VVD): Voorzitter. De VVD vindt de problematiek rond de leegstand van kantoren en winkels verontrustend. Leegstand van panden kan leiden tot verloedering van gebieden en gaat ten koste van economische activiteit. De VVD vindt het belangrijk dat er realistisch wordt gekeken naar deze problematiek en pragmatische oplossingen worden gezocht. De begrippen «maatwerk» en «regionale aanpak» staan hierin centraal. Flexibiliteit in bestemmingsplannen, het hergebruiken en transformeren van panden en de verruiming van regels hieromtrent kunnen deze aanpak ondersteunen. Dat geldt ook voor een realistische kijk van de eigenaren op de waarde. Als er langdurig geen huurder is, moet de waarde lager zijn dan als het pand verhuurd is. Afwaardering van onroerend goed is dan nuttig en ook nodig voor een goed beeld van de werkelijkheid, bij de eigenaren zelf bijvoorbeeld.

De heer **Verhoeven** (D66): Dit is nogal wat. Dit heeft de VVD jarenlang ontkend. Ook verantwoordelijke bewindspersonen in vorige kabinetten zeiden dat zij niet over het afwaarderen gingen, dat de eigenaren dat zelf moesten doen. Ik hoor nu in elk geval een waardeoordeel van de heer Houwers over afwaarderen, namelijk dat het zou moeten gebeuren. Wat wil de VVD doen om ervoor te zorgen dat het daadwerkelijk gaat gebeuren?

De heer **Houwers** (VVD): De VVD heeft veel vertrouwen in de ondernemers, in de eigenaren van die panden, en in hun realisme. Naarmate wij duidelijker maken dat het niet zo zal zijn dat de oplossing met een zak geld van de overheid komt, zullen die eigenaren van die panden er meer van doordrongen zijn dat er andere oplossingen moeten komen. Dan zullen zij ook meer moeten kijken naar de werkelijkheid van nu. Ik denk dat zij zelf tot die afwaardering zullen overgaan, zonder dat ik daar achteraan hoef te zitten met de boodschap dat de oplossing niet van de rijksoverheid komt. Dat is in elk geval mijn vaste overtuiging. Tot dusver ga ik daar maar eens even van uit.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Houwers zegt het dus alleen even hier in dit algemeen overleg en verder hoeft er niets te gebeuren. Dat is leuk. Dat blinde vertrouwen in die zogenaamde nepmarkt, heeft er natuurlijk toe geleid dat wij nu 7 miljoen m<sup>2</sup> ongebruikte kantoorruimte hebben. Dat zijn dus kantoren waar niemand op zat te wachten, waar geen vraag naar was. In de markt kom je alleen tot producten als er echt vraag naar is. Deze markt werkt dus niet. Daarom is het misschien wel goed als de overheid een rol speelt. Waarom houdt de VVD zo vast aan het idee dat de markt zijn werk doet, terwijl je als je in Nederland op de snelweg rijdt elke dag kunt zien dat de markt juist volledig heeft gefaald waar het gaat om vastgoed?

De heer **Houwers** (VVD): Ik denk dat de vastgoedwereld laat zien dat de markt wel degelijk werkt. Kijk maar eens naar de woningmarkt. Daar zien wij langzaam maar zeker begrip ontstaan bij eigenaren, bij verkopers, dat de waarde van de woning gedaald is. Dat zie je ook in vraagprijzen, die nu realistischer zijn dan een aantal jaren geleden. Ik deel overigens niet de

mening van de heer Verhoeven dat er sprake is van een nepmarkt. Wij spreken over een markt waarin mensen andere verwachtingen hadden, die door allerlei ontwikkelingen niet uitgekomen zijn. Er is natuurlijk helemaal niemand die heeft gedacht: laat ik eens een mooi kantoor neerzetten voor leegstand, zodat ik er helemaal niets mee verdien en dan laat ik het een mooi aantal jaren staan omdat ik dan een fijn leeg pand heb. Er is natuurlijk helemaal niemand die daar op die manier naar kijkt. Mensen zijn dus teleurgesteld in de ontwikkelingen en misschien ook teleurgesteld in hun eigen marktinzicht. Soms zijn zij misschien ook slachtoffer geworden van omstandigheden, waarin een nieuwer pand aantrekkelijker was. Er zullen allerlei omstandigheden zijn als gevolg waarvan panden leegstaan.

Ik ga niet nu vanuit het Rijk zeggen hoe het moet. Ik zeg wel hoe ik dat waardeer en hoe ik ernaar kijk. Ik zeg ook, namens de VVD, dat men niet de verwachting moet hebben dat de oplossing van het Rijk komt. Naarmate je dat duidelijker maakt, heb je meer kans dat mensen dat signaal oppikken en daar iets mee gaan doen. Daar hoeft je niet altijd meteen een maatregel voor te nemen. Je kunt dan ook op het gezonde verstand van de ondernemers rekenen. Dat blijf ik nog maar even doen. Ik vervolg mijn betoog. De verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van gebieden ligt volgens de VVD bij decentrale overheden, in eerste instantie de gemeenten. Het bouwen van een nieuw winkelcentrum aan de rand van een stad zal invloed hebben op het bestaande winkelcentrum en de bestemmingsplannen van omliggende, vaak kleinere, gemeenten. Bij definitieve keuzes in dezen moeten dit soort effecten nadrukkelijker dan nu worden meegenomen. Er moet niet alleen worden gekeken naar het nieuwe, maar ook naar effecten op het bestaande. Kortetermijnwinst kan gepaard gaan met een langetermijnkostenplaatje. Dat vraagt ook aandacht. De provincie heeft daar wat ons betreft een coördinerende taak. De Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarbij helpen en moet dus wat ons betreft strikter worden toegepast. Die is er nog niet zo lang. Het zou goed zijn als daar toch gebruik van zou worden gemaakt. Ik ben niet tegen nieuwbouw of tegen vernieuwingen, maar wel tegen een groeiende leegstand. Daar zit immers niemand op te wachten.

De VVD heeft een aantal keren gevraagd om te bezien of er mogelijkheden bestaan om de btw op transformatie van kantoren naar woningen te verlagen naar 6% om daarmee een mogelijke drempel – wellicht zijn er ook andere drempels – voor herbestemming weg te nemen. Wij wachten nog op een reactie van de minister. Naar ik begrepen heb, kunnen wij die verwachten in een brief over de verhuurderheffing. Wij zouden graag horen of en, zo ja, hoe dat kan.

Ik vraag ook aandacht voor het grondbeleid van gemeenten. De vorm van grondbeleid leidt volgens de VVD op dit moment tot onnodig financieel risico voor gemeenten. Op dit moment worden diverse gemeenten geconfronteerd met forse afwaarderingen op grondwaarden. Deze rol van de gemeenten past wellicht niet meer bij de flexibele en regionale aanpak die in deze tijd van gemeenten wordt gevraagd. Snelle aanpassingen en goed marktinzicht zijn daarbij noodzakelijk. Een gemeente kan dan beter kiezen voor een regierol, onafhankelijk van eigen grondbelangen. Deelt de Minister deze opvatting? Is het een rol van de landelijke overheid om daar iets van te vinden?

Flexibiliteit en regionaal maatwerk zij volgens de VVD de belangrijkste begrippen in dit vraagstuk. Dat zal echter ook betekenen dat er voor sommige panden geen bestemming kan worden gevonden. Dan is het denk ik goed dat lokale overheden en vooral beleggers en marktpartijen weten dat de rijksoverheid geen pot met geld klaarzet om verliezen te helpen dragen. Die verliezen moeten niet ten laste van de belastingbetaler komen, zoals de heer De Vries al zei, maar ten laste van de mensen die ook de winst hebben genoten. Die winsten zijn gemaakt door eigenaren en betrokkenen. Daar moet nu ook de afwaardering plaatsvinden. Hoe

duidelijker wij erover zijn dat de oplossing in de markt moet worden gevonden, hoe eerder die realiteit onder ogen wordt gezien. Dan kunnen wij overgaan tot de noodzakelijke afwaarderingen en herplanningen. Om verloedering te voorkomen, dienen lokale overheden realistisch naar het beleid en de mogelijkheden op dat gebied te kijken en daarin qua bestemming zo veel mogelijk ruimte te bieden voor een passende herbestemming van nu leegstaande gebouwen. Ik denk dat iedereen daar belang bij heeft.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Sinds dit kabinet zich bezighoudt met leegstand en dit onderwerp tot prioriteit van beleid heeft gemaakt, zijn het aanbod en de leegstand sneller gestegen dan ooit. Wij zitten inmiddels in de kantorensector op 16% leegstand. Afgelopen jaar is er een groei van leegstand geweest van 9%. Dat is heel verontrustend. Ik hoor graag van de ministers wat hun visie daarop is in relatie tot de effectiviteit van hun eigen aanpak. Die aanpak is nog niet zo lang geleden gestart, maar ik vind het een teken aan de wand dat het probleem alleen maar sneller groeit sinds dit kabinet ermee bezig is.

Wat is de analyse van de SP-fractie van de oorzaken? Het eerste punt is volgens ons de vrijblijvendheid van de aanpak, namelijk door middel van convenanten, vrijwillige afspraken. Er is nog niet zo lang geleden door de Kamer een onderzoek gedaan naar de effectiviteit van het klimaat- en energiebeleid. Een van de conclusies daarvan was dat convenanten niet werken. Dat lijkt mij op dit gebied ook het geval. Waarom blijven deze ministers daarop vertrouwen?

Het tweede punt is dat er een belangrijke structurele component in de leegstand zit. De vraag is veranderd. Het aantal vierkante meters per werknemer in kantoren loopt snel terug. Het gebruik van winkels wordt anders, zoals de heer De Vries al zei. Hetzelfde geldt voor bedrijfsgebouwen. Dat leidt tot een structurele daling van de vraag, op zijn minst in bepaalde sectoren. Ik krijg graag de toezegging van het kabinet dat het beter laat uitzoeken wat de structurele componenten zijn. Ik meen dat het Planbureau voor de Leefomgeving daar ook op heeft aangedrongen. Verder is naar mijn mening de rijksoverheid het vervelendste jongetje in de klas, waar het gaat om leegstand. Kijk maar wie er leegstand veroorzaakt. In de regio Den Haag staat de rijksoverheid bijvoorbeeld met stip op één. Ik heb er al eerder op aangedrongen dat het Rijk een hergebruikdoelstelling, een percentage, formuleert. Ik wil gewoon een harde doelstelling: als er kantoren leegkomen, garanderen wij dat er andere nuttige toepassingen worden gezocht. Dat lijkt mij een heel reëel uitgangspunt als je het goede voorbeeld wilt geven aan andere sectoren.

De heer **Houwers** (VVD): Mijn vraag aan de heer Jansen is in hoeverre wij daar grip op hebben. Een gemeente moet meewerken aan wijziging van het bestemmingsplan. Je kunt dan wel een herbestemmingspercentage vaststellen, maar het Rijk heeft het niet alleen voor het zeggen. Dat geldt niet alleen voor ons, maar ook voor andere beleggers. Hoe ziet de heer Jansen de rol van de gemeente hierbij?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Volgens mij observatie kijkt de Rijksgebouwendienst voornamelijk vanuit de directe gebruiksfunctie, dus hoe hij zo efficiënt mogelijk mensen kwijt kan in de gebouwen. Als een gebouw leegkomt, beschouwt de Rijksgebouwendienst dat in principe niet als zijn primaire probleem. Als men het kwijt kan op de markt, veel plezier ermee en einde oefening. De SP-fractie denkt dat de Rijksgebouwendienst als een gebouw vrijkomt, altijd actief op zoek moet naar andere gebruikers bij het Rijk of gemeenten, dus bij andere overheden. Als dat niet lukt, moet hij op zoek naar een andere bestemming. Ik denk dat gemeenten daar graag aan meewerken. Ik kan mij niet voorstellen dat de gemeente Den Haag zit te wachten op leegstand. Het Rijk heeft een belangrijke



voorbeeldfunctie en op dit moment wordt die niet ingevuld. Sterker nog, het Rijk geeft het slechte voorbeeld.

De heer **Houwers** (VVD): Ik deel niet de gedachte dat het Rijk het slechte voorbeeld geeft. Ik denk dat er wel degelijk over verschillende belangen wordt nagedacht. Ik heb echter nog niet het antwoord van de heer Jansen gehoord op mijn vraag hoe wij nu een herbestemmingspercentage kunnen vaststellen als wij de eindbeslissing niet zelf in de hand hebben. Het is overigens maar goed ook dat gemeenten daar uiteindelijk over gaan, laat dat duidelijk zijn. Ik wil hem dat toch nog meegeven.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Het begint ermee dat je een ambitie formuleert. Die leggen wij ook vaak aan anderen op. Als vervolgens blijkt dat er knelpunten ontstaan bij de realisatie doordat lagere overheden problemen veroorzaken, heb je een punt van discussie. Voorlopig denk ik dat daar helemaal geen probleem zit, dat wij eerder problemen zoeken die er niet zijn. Ik denk dat het wel handig is voor de Minister voor Wonen en Rijksdienst als hij zich niet al te druk hoeft te maken over herbestemming van kantoren, want dan kan hij er makkelijk vanaf. Daarmee kan hij ook zijn eigen financiële taakstelling makkelijker halen. Ten slotte kom ik op de grondposities van gemeenten. Gemeenten hebben er belang bij dat de leegstand wordt aangepakt. Zij hebben echter ook grondposities en willen grond verkopen. De praktijk is dat zij daardoor extra leegstand creëren. Daarmee kom ik op het planologische kader. Ik heb daarover ook al een vraag gesteld aan de heer De Vries. De SP-fractie constateert voortdurend dat overheden verschillende belangen hebben en dat lagere overheden in een lastig parket zitten omdat zij ook in een concurrentiepositie ten opzichte van elkaar zitten. Eigenaren van kantoren, bedrijven en winkels spelen gemeenten en zelfs provincies tegen elkaar uit.

In dat opzicht verlang ik weleens terug naar de goede oude tijd van Jan Pronk, toen hij nog Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu was. Hij had een restrictief beleid. Dat was in een aantal opzichten misschien iets te mechanisch, maar het zorgde er toch voor dat de kaders voor lagere overheden helder waren. Gemeenten mochten bijvoorbeeld supermarkten van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> realiseren. Het grote voordeel daarvan was, zeg ik tot de Minister van ruimtelijke ordening, dat de wijkwinkelcentra en de dorpswinkelcentra veel beter werden beschermd dan tegenwoordig. Een grote winkel kan in een straal van 20 tot 25 kilometer eromheen enorme schade opleveren voor het bestaande winkelaanbod. Wat is erop tegen om op dat punt een aantal criteria te stellen? Daarmee creëer je een level playing field voor heel Nederland – het mag zelfs wat mij betreft met onze buurlanden – zodat wij de spreiding van onze voorzieningen overeind houden. Ik zie dat er een vraag is.

De **voorzitter**: Of had u nog één punt, mijnheer Jansen? Als u aan uw afronding bezig was, heb ik liever dat u die even afmaakt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik had nog een tweede suggestie voor een planologische verplichting, een sturingsmechanisme.

De **voorzitter**: Als uw spreektekst daarover dezelfde omvang heeft, geef ik eerst de heer De Vries de gelegenheid om een vraag te stellen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): De heer Jansen pleit nu voor regels, ik neem aan door het Rijk opgelegd, die voor het hele land gelden. Ik denk dat dit niet gaat werken. Onze analyse is namelijk dat er enorme verschillen zijn in het land. Aan het randen van het land zie je grote problemen met winkelleegstand en in de centrale gebieden gaat het meer

om de kantoren. Wij vinden er helemaal niets mis mee als decentrale overheden oplossingen bedenken. Maar laat ze dat dan samen doen. Ze concurreren elkaar nu de tent uit. Straks moeten zij samenwerken in die grote decentralisaties. Waarom kan dat niet ook in de ruimtelijke ordening? Waarom geven wij de provincies geen rol in het stimuleren en bevorderen daarvan? Ik vind dat de Minister wel een taak heeft om de provincies aan te zetten om zo'n proces te starten. Niets doen leidt echter wel tot grote ongelukken.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik ben het heel erg met De Vries eens dat het belangrijk is om flexibele regels te stellen, zodat zij ruimte bieden voor specifieke situaties in de regio. Ik zal een voorbeeld noemen: het verplicht uitnemen van planvoorraad, gekoppeld aan de actuele leegstand in een bepaalde sector, dus winkels, kantoren en bedrijfsruimten. Dan gelden in gebieden met veel leegstand die spelregels en in gebieden met geen leegstand niet. Hetzelfde geldt voor het voorbeeld van die perifere of grootschalige detailhandel. Dat kun je ook koppelen aan bevolkingsdichtheden en aan een al dan niet overspannen aanbod. Ik denk wat wij wat betreft de invulling moeten leren van al te rigide aanpakken uit het verleden. De kern dat ook het Rijk een taak heeft in sturen, is echter volgens mij op dit moment onvoldoende in het rijksbeleid verankerd.

De heer **Houwers** (VVD): Waarom heeft de heer Jansen nu meer vertrouwen in de rijksoverheid, die er nota bene verder vanaf staat en die dan met algemene regels op heel specifieke zou moeten reageren, dan in de bestuurders, waaronder SP-bestuurders, in de gemeenten? Ik zou zeggen dat die ook gekozen zijn en dus ook een verantwoordelijkheid hebben. Zij worden wellicht ook overvallen door deze problematiek, maar kunnen er nu ook iets aan doen. Waarom heeft hij daar geen vertrouwen in?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb heel veel vertrouwen in gemeentebestuurders. Ik heb zelf jarenlang in de gemeenteraad van Utrecht gezeten. Daar zaten verstandige mensen. Halbe Zijlstra zat in die tijd ook in die gemeenteraad, en Hans Spekman. Ik zie ook dat gemeentebestuurders voor het dilemma staan dat als zij die mega-Albert Heijn op hun grondgebied niet accepteren, die lekker in een nabijgelegen gemeente gaat zitten. Dat is het dilemma. Je kunt in zo'n situatie met de beste bedoelingen toch in een lastig parket terechtkomen. Daar hebben wij de hogere overheid voor, om de eerlijke spelregels te bewaken. Dat is temeer noodzakelijk omdat de schaalgrootte van Albert Heijn en dat soort organisaties, de grote projectontwikkelaars, ver boven het niveau van de gemeenten zit en zelfs ver boven dat van de provincies. Er is dus geen sprake van een gelijk speelveld. Het zijn de mastodonten ten opzichte van de kleine overheden. Dat moeten wij niet willen. Ik rond af met een pleidooi voor wat financiële kaders. De SP is ervan overtuigd dat een kantorenfonds, of een variant als de City of London Planning Obligations, een goede ontwikkeling is. Ik doel op een systeem waarin je verplicht dat realisatie van uitbreiding in een gebied waar sprake is van leegstand wordt gecombineerd met het uitnemen van bestaande voorraad. Dat stond ook in het tienpuntenplan van de SP van twee jaar geleden. Het lijkt ons een goede ontwikkeling, maar dat krijgen wij niet voor elkaar met convenanten. Daar is gewoon sturing voor nodig. Mijn vraag is of wij dat wel of niet meer verplichtend gaan opleggen als dat op basis van vrijwilligheid niet blijkt te werken. Ik overweeg een motie op dit punt. Wat betreft het afboeken sluit ik mij aan bij hetgeen de heer De Vries heeft gezegd.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Zoals al door een aantal sprekers is gezegd, staat 7 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg. Dat wordt bijna

verdubbeld als de verborgen leegstand – daar is laatst een rapport over verschenen – van 6 miljoen m<sup>2</sup> wordt meegeteld. En dan hebben wij het nog niet eens over leegstaande winkels en bedrijventerreinen die ongebruikt staan weg te tochten. Dat zijn troosteloze hopen steen en metaal. Dat kost niet alleen geld, maar leidt ook tot verloedering en verpaupering. Je zou, enigszins dramatisch aangelegd, kunnen zeggen dat Nederland leegstaat.

Je zou denken dat wij van deze verkwisting zouden leren en zouden stoppen met het bouwen van kantoren en winkels waar niemand in werkt, waar niemand in winkelt en waar niemand behoefte aan heeft. In heel Nederland schieten echter kantoren en winkels nog steeds als paddenstoelen uit de grond. Je gelooft het bijna niet, maar het is waar. Ik was vorige week bij een bijeenkomst van Inretail, een brancheorganisatie van allerlei detailhandelssectoren. De aanwezigen zeiden dat zij nog elke week bezig zijn met het tegenhouden van allerlei onnodige plannen voor nieuwe winkelcentra, terwijl de binnensteden leeglopen. Het is een doorgeslagen mechanisme, een soort nepmarkt waar niemand op de rem trapt. Projectontwikkelaars willen nu eenmaal gewoon geld zien als zij iets bouwen. Zoals een slager gehaktballen wil maken, willen projectontwikkelaars gebouwen neerzetten. Wethouders planten graag totempalen in de gemeentelijke achtertuin, soms uit ijdelheid, soms uit naïviteit, soms uit concurrentiedrang, zoals mijn collega van de SP benoemde, en soms uit een soort geldingsdrang. Er is te weinig regie geweest de afgelopen tijd. Provincies zijn vaak niet in staat gebleken om gemeenten terug te fluiten die plannen maken voor zaken waar eigenlijk geen behoefte aan is. De aanpak van de regering van de afgelopen jaren is mislukt. Het convenant dat is gesloten, bleek boterzacht. In Amsterdam is met veel aplomb een kantorenfonds opgericht. Al vrij snel bleek dat het niet ging werken omdat juist de vastgoedpartijen niet mee wilden betalen aan de oplossing. De partijen die volgens de heer Houwers moeten betalen omdat zij het probleem veroorzaakt hebben, weigeren dat te doen. Dat is ook hoe de markt werkt, zeg ik maar even tegen de VVD. Het fonds is eigenlijk een lege huls gebleken. Dat is nog erger dan een leeg kantoor, zou je bijna zeggen. Hieruit is gebleken dat er meer nodig is dan alleen zeggen dat de markt het wel weer recht zal trekken.

Een gezonde markt produceert geen ongebruikte goederen. Er zitten gewoon structurele weeffouten in deze markt, zoals in veel markten. Dat is helemaal niet erg, maar dan moet de overheid wel zorgen voor de juiste kaders. Maat houden, eerlijk taxeren, eerlijk afschrijven en je verlies nemen op het moment dat het erop aankomt, dat is allemaal niet gebeurd. We zijn gewoon de werkelijke waarde van gebouwen en de reële behoefte aan gebouwen uit het oog verloren. Kan de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangeven waarom de vastgoedpartijen zich hebben teruggetrokken en welke vervolgstappen hij nu gaat zetten?

Als je leegstand echt wilt aanpakken, moeten het Rijk en de provincies meer regie voeren. D66 heeft twee jaar geleden al een leegstandnota gepubliceerd, die onverminderd actueel is. Daar staat een aantal maatregelen in dat nog steeds kan worden genomen, vanaf morgen. Regie is nu juist hetgeen dit kabinet liever niet heeft. Zo actief als de Minister voor Wonen en Rijksdienst is op de woningmarkt, zo passief is hij waar het gaat om de kantorenmarkt. Hij schuift eigenlijk de verantwoordelijkheid van zich af door te zeggen dat hij er niet over gaat, dat het aan de markt is. In deze vastgoedcrisis is volgens mij passiviteit geen verstandige oplossing. Er zijn hier nu twee bewindspersonen aanwezig. Het plannen van dit overleg heeft nogal wat voeten in aarde gehad. Mijn vraag is hoe de coördinatie tussen de drie Ministeries nu eigenlijk geregeld is. Er zit een fiscale kant aan, een ruimtelijke-orderingskant en een gebouwenkant. Het lijkt elke keer alsof de hete aardappel tussen de drie bewindspersonen heen en weer wordt geschoven. Dat brengt een oplossing ook niet dichterbij.

Toch is het niet alleen maar hopeloos. Dit was een korte inleiding, maar bij mijn partij past natuurlijk uiteindelijk toch weer de oplossing.

De **voorzitter**: U hebt nog één minuut.

De heer **Verhoeven** (D66): In deze commissie zijn er weleens woordvoerders die als zij aan het eind van hun tijd komen, zeggen dat zij dat dan later doen. Ik heb het hopelijk goed getimed. Er is ook een mogelijkheid om echt iets te doen en om van twee één te maken. Als de Minister slim opereert en wat de regie durft te nemen, kan hij via de kantoren-crisis het slot op de woningmarkt openbreken. Je zou gemeenten die heel veel ongebruikte voor kantoren bestemde grond hebben, die grond deels kunnen laten afwaarderen – dat is immers ook nodig – en kunnen laten herbestemmen voor bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap en het zelf bouwen van een huis. Dat is een concreet voorstel waarbij de Minister volgens mij een rol kan spelen. Misschien moet het beginnen met om tafel gaan zitten met die gemeenten. Misschien moet je gewoon beginnen met een gesprek. Je zou iets kunnen doen om die twee zaken, aan de ene kant woningbouw waar dat nodig is en aan de andere kant ongebruikte braakliggende grond, te combineren. Laat mensen gewoon vrijer en ook goedkoper zelf een huis bouwen op plekken waar grond nu braak ligt te wachten op een kantoor dat hopelijk nooit gebouwd gaat worden. Gaat de Minister de regie nemen? Durft hij met voorstellen te komen en met gemeenten in gesprek te gaan om dit in gang te zetten? Het is hoog tijd – ik hoop dat mijn oproep helder is – om de leegstand nu echt serieus te gaan nemen. Misschien is het wel een van de grootste problemen waar wij, in elk geval op financieel gebied, mee zitten. Wat is er mooier dan het omzetten van lege kantoren en ongebruikte grond in bewoonde huizen en levendige buurten? Graag een reactie en actie van de ministers.

De **voorzitter**: De ministers geven aan dat zij even tijd nodig hebben om hun beantwoording voor te bereiden.

Schorsing van 18.09 uur tot 18.15 uur.

De **voorzitter**: Ik geef als eerste in de termijn van de regering het woord aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst, die ook even de indeling van de beantwoording zal schetsen.

Minister **Blok**: Voorzitter. Eigenlijk alle sprekers gingen in op de verantwoordelijkheidsverdeling waar het gaat om leegstand van kantoren en winkels, en daaraan gerelateerd de behoefte aan woningen. Er kan geen misverstand over bestaan dat er een duidelijke rol is voor de landelijke overheid en lokale overheden, maar dat er ook terreinen zijn waarop er voor hen geen rol is. Ik zal even aangeven wat vandaag de rolverdeling is tussen de Minister van Infrastructuur en Milieu en mij. Ik zal ingaan op hoe wij omgaan met het rijksvastgoed – wij zijn inderdaad de grootste speler op de kantorenmarkt – en met de transformatie naar woningen van bestaande panden of het realiseren van woningen op nog lege grond bestemd voor kantoren. Minister Schultz zal ingaan op het kantorenconvenant, het winkelvraagstuk en de planologische kant van de relatie met de lagere overheden. In de verdeling valt geloof ik dat de accountantsregels deze keer ook door Minister Schultz worden behandeld, hoewel ook ik het tentamen management control nog heb gedaan, waaronder ook het voorzichtigheidsprincipe viel, voor de goede orde, dat ook op de waardering van gebouwen betrekking heeft. Maar dat terzijde. Bij planologie is de rolverdeling natuurlijk zeer helder. Op de woningmarkt heeft de overheid een grondwettelijke rol, zonder dat dit betekent dat zij zelf woningen bouwt of tot in groot detail plant. Het afwaarderen van

kantoren is natuurlijk een private aangelegenheid. Wij maken wel boekhoudregels, maar een kantoor is uiteindelijk ook een belegging van een pensioenfonds of van iemand anders die daar in goede tijden geld mee verdient en in slechte tijden geld op kan verliezen. Ik ben het er zeer mee eens – met name de heer Houwers ging daarop in – dat daar geen publiek geld mee gemoeid mag zijn. De planologische kant, het lelijke aanzicht van lege kantoren, is echter wel een punt van zorg en vraagt ook om actie.

De heer Verhoeven sloot af met goed nieuws. Ik wil graag beginnen met de goede zaken die wij, vaak ook samen, hebben gedaan. Een van de meest concrete is het versoepelen van de Leegstandswet, een wetswijziging die Kamerbreed is aangenomen en die ik snel in de Eerste Kamer hoop te verdedigen. Die maakt de ombouw van kantoren die niet meer worden gebruikt naar woonruimte veel gemakkelijker, doordat de verhuurtermijn wordt verlengd. Dat is volgens mij een heel concrete en wezenlijke stap. Als het goed is, wordt dat nog deze zomer in wetgeving vastgelegd. Ik mag natuurlijk nooit druk op de Eerste Kamer zetten, maar ik heb goede hoop.

Eerder hebben wij het Bouwbesluit aangepast. Dat heeft er onder meer in geresulteerd dat de vergunningprocedure bij ombouw wordt versoepeld. Ik heb hier nog een discussie over gehad met de heer Jansen, die vond dat bepaalde aspecten hiervan te ver gingen. Ik heb toen ook gezegd dat ik het juist van belang vond – wetend dat ik een algemeen overleg zou hebben waarin de Kamer mij zou gaan vertellen hoe snel wij kantoren moeten ombouwen naar woningen – om die regels te versimpelen. Dat is een actie die mijn voorganger in goede samenspraak met de Kamer heeft ondernomen. Al sinds begin 2012 is het Expertteam Kantoortransformatie vanuit mijn Ministerie actief. Dat team ondersteunt gemeenten en andere betrokkenen actief. Daarbinnen is een juridische expertpool actief, bijvoorbeeld op het gebied van planschade, die gemeenten bijstaat. Er is veel vraag naar.

Er is dus echt al veel in gang gezet en er gebeuren, gelukkig, ook heel goede dingen. Ik heb recent in Amsterdam een kantoor dat omgebouwd is voor studentenhuisvesting mogen openen. Afgelopen zaterdag was de Dag van de Bouw. Ik heb in Leiden de meelfabriek, die daar een beetje iconisch is vanwege de grote silo's, bezocht. Minister Schultz kijkt daar bijna op uit, denk ik. Die silo's worden getransformeerd, deels naar woningen en deels naar hotelkamers. Er wordt dus wel degelijk veel gedaan. Dat betekent niet dat er niet nog veel moet gebeuren, maar ik wilde maar even in de positieve toon van de heer Verhoeven verder gaan.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik heb in mijn bijdrage ook die successen genoemd, want die zijn er natuurlijk. We hadden het over 7 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte die leegstaat en in potentie nog 6 miljoen m<sup>2</sup> die geen bestemming meer heeft. Het is dan natuurlijk mooi als er succesjes zijn, maar er is geen structurele aanpak. De Minister gaat eigenlijk een beetje voorbij aan mijn bijdrage door te zeggen dat het afwaarderen vooral een private zaak is en dat de overheid zich er niet mee moet bemoeien. Bij gemeenten doen wij het wel, dus waarom bij de private sector niet? Er wordt echt grote verloedering achtergelaten als kantoren jarenlang leegstaan. Ik snap dat er successen zijn, maar die vormen niet de oplossing voor de enorme opgave waarvoor wij staan.

Minister **Blok**: Ik heb gezegd dat Minister Schultz de vragen over de afboeking zal beantwoorden. Ik heb niet gezegd dat er niets gebeurt. Ik kom nu bij de vraag van de heer De Vries naar de rol van het Rijk als grote vastgoedbezitter. Op 3 juli heeft de Kamer een algemeen overleg met mij gepland en voor die tijd krijgt zij van mij de landelijke invulling van de wijze waarop de rijksoverheid het gebruik van vastgoed landelijk gaat inkrimpen. Dan gaan wij er meer tot in detail op in. Ik begin wel met

de feitelijke constatering dat alle politieke partijen in hun verkiezingsprogramma hebben opgenomen dat de rijksoverheid moet krimpen. Dan moeten wij elkaar ook eerlijk in de ogen kijken: dat leidt ertoe dat er kantoren leeg komen te staan. In een eerder overleg heb ik al gezegd dat ik liever bezuinig op stenen dan op mensen. Zonder pijn gaat dat niet, pijn in de zin van vastgoed in dit geval.

Ik vind het terecht dat de heer De Vries en anderen het Rijk en dus mij als verantwoordelijk Minister aanspreekt op een goede transformatie van die panden. Dat zal heel vaak niet naar kantoor zijn. Het is ook niet zo dat wij die alleen maar als kantoor in de markt zetten. Ik heb deze week een convenant gesloten met wethouder Norder in Den Haag. Den Haag is zonder meer de gemeente die de grootste klappen krijgt waar het gaat om leegkomend vastgoed. De kern van het convenant is dat wij meewerken aan die transformatie. Er zijn gelukkig veel kantoorpanden van het Rijk die heel goede mogelijkheden bieden om omgebouwd te worden naar woonruimte. Het kantoor waar Minister Schultz op dit moment in zit, een prachtig jarendertiggebouw met uitzicht op Madurodam, lijkt mij zeer aantrekkelijk om om te zetten naar appartementen. Haast u, want weg is weg! Voor meer panden in Den Haag geldt natuurlijk dat zij als woonruimte zeer aantrekkelijk zijn. Daar zal ik aan meewerken. De heer Jansen was ook aanwezig bij het overleg van vanmiddag over monumentaal vastgoed. Daarbij heb ik ook voorbeelden genoemd van rijks panden, zoals voormalige kazernes of gevangenissen, die inmiddels zijn omgebouwd tot woonruimte, tot hotel of tot restaurant, om te laten zien dat die gebouwen goed op een andere manier kunnen worden gebruikt. Ik realiseer mij mijn verantwoordelijkheid op dit punt. De inzet is dus niet om kantoren die in gebruik waren van het Rijk per definitie kantoorpand te laten blijven.

**De voorzitter:** De Minister solliciteert op het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, maar hij wordt toch even onderbroken door de heer Jansen.

**De heer Paulus Jansen (SP):** Mijn excuses. Ik doelde in mijn bijdrage vooral op het voorkómen. Dat wij moeten inkrimpen, vindt de SP-fractie ook. Ook wij vinden dat de rijksorganisatie wat kleiner moet worden. Ik constateer echter dat er de afgelopen tien jaar tegelijkertijd met de krimp ook veel wordt bijgebouwd, juist hier in de regio. Daarmee maak je het probleem twee keer zo groot. Dat was de kern van mijn vraag. Waarom zet de rijksoverheid niet veel sterker in op het optimale gebruik van de bestaande voorraad, door schuif- of ruiloperaties met andere partijen in de markt, in plaats van grote volumes toe te voegen en daarmee feitelijk het leegstandsprobleem te versterken?

**Minister Blok:** Ik ben het met de heer Jansen eens dat de rijksoverheid alleen in uiterste noodzaak tot nieuwbouw moet overgaan. De Kamer heeft dat overigens ook in moties aan ons opgedragen. Dat levert ingewikkelde vraagstukken op bij de regionale verdeling, maar daar komen wij nog over te spreken. Hier wordt een enkele uitzondering op gemaakt, zoals bij het gerechtshof in Amsterdam. Een gerechtshof is namelijk een heel specifiek type gebouw, met een grote publieksvoorziening. Dat kun je moeilijk in een bestaand kantoorgebouw realiseren. Verder hebben wij geen grote lopende bouwprojecten voor kantoren. Waarom zouden wij dat willen?

**De voorzitter:** Dat is haast uitlokking, maar zo hoeft het niet bedoeld te zijn.

**De heer Paulus Jansen (SP):** Misschien is het inderdaad productiever om afspraken te maken voor de toekomst. Ik geef toe dat die pijn heel langzaam leegloopt. Wat wij nu opgeleverd zien worden, is tien jaar

geleden de pijnlijng ingestroomd. Mijn suggestie is om een harde hergebruikdoelstelling vast te stellen voor vrijkomende vierkante meters van de voorraad van de Rijksgebouwendienst. Is de Minister bereid om erin mee te gaan, hardere afspraken te maken over wat er moet gebeuren met de vrijkomende vierkante meters?

Minister **Blok**: Ik wil voorstellen om dat te bespreken aan de hand van de brief die de Kamer binnenkort van mij krijgt over het afstoten van vastgoed. Daarbij wil ik ook de aangenomen moties betrekken die over het algemeen de strekking hebben die de heer Jansen noemde, en waarbinnen ik mij in de brief en in de plannen beweeg. Wellicht kan hij dan beoordelen of daar nog een aanscherping bij nodig is. Volgens mij hebben wij hier geen verschil van mening over. Waarom zou ik groot-schalig willen bouwen, anders dan wanneer er een zeer specifieke reden is in verband met het type gebruik?

De heer Houwers vroeg naar de mogelijkheid van een verlaagd btw-tarief en gaf zelf al het antwoord dat ik daarop terugkom in de brief over de verhuurderheffing, die in de loop van deze maand naar de Kamer komt. De heer Houwers vroeg ook of ik vind dat gemeenten geen actief grondbeleid zouden moeten voeren, maar beter de regie zouden kunnen voeren. Uiteindelijk gaat het hier om gemeentelijke autonomie. De animo bij gemeenten om een erg actief grondbeleid te voeren, is volgens mij inmiddels wel afgenomen. Wij zijn echter niet voornemens om het wettelijk te gaan verbieden. Over de regierol van het Rijk heb ik al het nodige gezegd.

De heer **Houwers** (VVD): Ik heb niet voorgesteld om het te verbieden. Ik hoor de Minister zeggen dat de animo afgenomen zal zijn. Is hij het met mij eens dat het niet zo verstandig is dat gemeenten daarmee verdergaan, omdat zij inmiddels andere middelen hebben om de ruimtelijke ordening te regelen en er toch grote risico's aan vastzitten? Is dat de reden dat hij denkt dat de gemeenten daar niet zo om staan te trappelen?

Minister **Blok**: De vraag wordt aan mij gesteld in mijn rol als Minister die eventueel maatregelen zou willen nemen of niet. De heer Houwers vult het al een beetje in, eigenlijk in de rol van gemeenteraadslid. Hij zegt dat het voor een gemeenteraadslid verstandig zou zijn om heel terughoudend te zijn met het toestaan van actief grondbeleid. Ik ben ook gemeenteraadslid geweest, dus die houding herken ik. In mijn rol als Minister zeg ik dat het kabinet niet van plan is om hierover regels over alle gemeenten uit te gaan storten. Dit blijft een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

De heer Jansen wees erop dat de leegstand blijft stijgen en vraagt of het beleid wel effectief is. Ik heb al gewezen op de gewijzigde wetgeving en het expertteam. Ik heb net ook enkele concrete voorbeelden genoemd, waar ik er nog vele aan kan toevoegen. Je moet dus constateren dat er wel degelijk resultaten worden geboekt. Er werd net al gewezen op het pijnlijneffect. Gebouwen die nu tot afronding komen, zijn, gezien de planprocedures in Nederland, lang geleden gepland. Ik bedoel echt lang geleden, dus ver voor het convenant van 2012. De lange aanlooptijd gecombineerd met structurele oorzaken van daling van de vraag, variërend van een diepe crisis tot een heel andere manier van werken, zorgt ervoor dat ondanks het pakket aan maatregelen, die leegstand toch nog toeneemt. Het is echter niet helemaal reëel om te verwachten dat je zo'n, in feite perfecte storm op de kantorenmarkt in één keer tot bedaren kunt brengen. Niets doen is zeker geen optie, maar dat is ook niet wat men mij hier hoort zeggen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik twijfel erover of ik mijn vraag aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst moet stellen of aan de Minister van Infrastructuur en Milieu. Ik kan mij herinneren dat wij het anderhalf jaar

geleden hierover hebben gehad en dat in elk geval de Minister van Infrastructuur en Milieu daarbij zat. De SP-fractie heeft toen voorgesteld om in elk geval voor de winkelmarkt eenzelfde beleid in te zetten als voor de kantorenmarkt. Toen werd gezegd dat dit niet nodig was. Nu komt de perfecte storm van de winkelmarkt er ook aan. De heer De Vries heeft dat beeldend beschreven. Heeft het kabinet toch niet te lang gewacht om iets te doen? De pijlpijn is inderdaad heel lang, dus bestaat de kans dat wij weer tien jaar moeten wachten eer wij die zien leeglopen.

**Minister Blok:** Over de winkels gaat Minister Schultz. Overigens was ik recentelijk ook in Winschoten. Wat ik daar zag vond ik, met alle respect, een intrigerend voorbeeld. De heer De Vries is waarschijnlijk net als ik door de oude winkelstraat geleid. Een deel van de prachtige oude pandjes staat daar leeg. Vervolgens kwam ik bij het splinternieuwe winkelcentrum. Ik meen dat het twee jaar oud is. De bouw ervan is door de gemeente toegestaan en misschien ook door de provincie. Dat is gebeurd in een regio die al heel lang bekendstaat als krimpregio. Ik vond dit een typisch voorbeeld. Je kunt niet van het Rijk verwachten dat het in Winschoten gaat vertellen dat men daar geen nieuw winkelcentrum mag bouwen, maar dit had men echt wel kunnen voorzien.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Voorzitter, ik wil hierop reageren, want dit is uitlokking. Winschoten is een voorbeeld. De Minister zegt terecht dat er wel het een en ander aan te merken is bij wat daar is gebeurd. Ik heb echter ook de ontwikkelingen in heel veel andere steden genoemd. Daar zien we de problemen toenemen, hoewel nog niet in de mate die we in Winschoten zien. Het gaat daarbij echt om de verloederende van kernen. Mensen ontlenen hun trots en identiteit ook aan de vitaliteit van de binnenstad in de gemeente waar ze wonen. Die vitaliteit staat echt op het spel. Bagatelliseert de Minister dit nu wat? Ik vind dat de urgentie van dit probleem groter is dan nu uit de antwoorden van de Minister kan worden opgemaakt.

**Minister Blok:** Ik heb deze reactie zelf over mij afgeroepen. Ik vind de situatie in Winschoten een typisch voorbeeld van hoe er lokaal af en toe een beetje optimistisch wordt gepland. De problemen met het winkelbestand komen echter straks nog ter sprake. De heer Verhoeven heeft voorgesteld om de grond waar de bestemming kantoren op ligt, te gaan gebruiken voor de bouw van woningen. Ik zag op NU.nl dat hij berichten hierover vrij stevig brengt: de Minister doet niets. De stelling dat de Minister niets doet, is onjuist. Er is al sinds 2010 een zeer hard werkend Expertteam Eigenbouw. Dat wordt geleid door Roelof Bleker, ex-wethouder van Enschede. Hij was bij de herstructurering van Roombeek een voortrekker met eigenbouw. Ik heb uitgebreid met hem gesproken omdat ik vind dat dit een ongelooflijk goed project is, juist in deze tijd. Toen ik met hem sprak, wist ik nog niet dat ik dit zware verwijt zou krijgen van de heer Verhoeven. Dit projectteam heeft heel veel succes op allerlei plaatsen, ook waar grootschalige woningbouw was gepland en die woningbouw nu op die grote schaal niet doorgaat. Ik noem als voorbeeld de Waalsprong in Nijmegen. Soms wordt er echter ook wel degelijk grond met een andere bestemming gebruikt voor woningbouw. Heel recent was ik in Laakhaven, hier in Den Haag, met wethouder Norder. In Den Haag was tot voor kort eigenbouw niet de voorkeursoptie. Laakhaven is een ongelooflijk interessant voorbeeld van wat de heer Verhoeven en ik toejuichen. Laakhaven grenst aan de Schilderswijk. Er ligt alleen maar een spoorlijn tussen het terrein waar laatst zo veel camera's aanwezig waren en het terrein waar ik nu op doel. Ik heb daar rondgelopen met ongelooflijk enthousiaste mensen die eindelijk een huis konden bouwen. Laakhaven is voor een deel bedrijventerrein. Ook de Haagse Hogeschool is daar gevestigd. Er zijn wat oude bedrijfjes gesloopt.



Mensen zijn dolblij dat zij een woning kunnen bouwen. Er worden ruime woningen voor meer generaties gebouwd, voor mensen van Hindoeïstische, Turkse en Nederlandse afkomst die invulling willen geven aan een zeer eigen manier van wonen. Soms bouwt men een deel voor zichzelf en er bovenop een strook voor de verhuur. Dit is precies wat er volgens mij nu moet gebeuren. Laakhaven was een industrieterrein en het gebied was eerder niet bestemd voor eigenbouw. Ik vind het fantastisch dat dit nu gebeurt. Ik nodig de heer Verhoeven zeer graag uit voor de Praktijkdag Eigenbouw. Ik zal de aanwezigen daar morgen toespreken, evenals de heer Norder. Ik zal daar nogmaals niet alleen mijn passie voor dit onderwerp tonen, maar ook aangeven hoezeer de rijksoverheid gemeenten en bouwers helpt om eigenbouw handen en voeten te geven.

De **voorzitter**: Mijnheer Verhoeven, gaat u mee met de minister?

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik zou dolgraag mee willen. Ik ben blij dat morgen die praktijkdag wordt gehouden. Ik moet morgen echter een debat voeren over het innovatiebeleid van een andere Minister die ik ook graag wat actiever zou willen zien, namelijk de Minister van Economische Zaken. Maar daarover zal ik het nu niet hebben. Dat debat moet ik echter voor laten gaan op de praktijkdag.

De Minister zegt dat er al veel gebeurt en dat er allerlei projecten, expertteams en praktijkteams zijn. Er zijn bovendien aardige voorbeelden te noemen van plaatsen waar dit werkt. Die bezoekt de minister. Dat is allemaal prachtig, maar over het geheel genomen is het beeld totaal anders. We zitten met steeds meer lege kantoren. Ik moet zeggen dat ik altijd best goed oplet en de stukken lees, maar van dit team had ik eerlijk gezegd nog nooit gehoord. Dat moet ik mezelf aantrekken, maar volgens mij moeten wij ons ook realiseren dat een actief team iets heel anders is dan een overheid die gewoon zegt: we gaan nu aan de slag, bijvoorbeeld ook op fiscaal gebied. Is de Minister bereid om verder te gaan dan het noemen van voorbeelden op lokaal niveau en van expertteams? Is hij bereid om te komen tot een meer structureel beleid op dit vlak? Met mijn verwijt doelde ik meer op een gebrek aan structureel beleid dan op een gebrek aan een expertteam.

Minister **Blok**: Ik dacht dat de heer Verhoeven vroeg of grond die nu een kantoorbestemming heeft, een woonbestemming moet krijgen. Zo heb ik zijn vraag begrepen. De rijksoverheid is nooit de eigenaar van die grond. Ik ken althans geen voorbeelden van situaties waarbij de rijksoverheid eigenaar is van die grond. Vaak is de gemeente de eigenaar. Dan loopt het langs deze route. Ik kan de gemeenten niet dwingen maar wel verleiden. Ik zeg bovendien nogmaals dat ik vind dat dit goed gaat. Ik noem, als het mag, toch nog één voorbeeld. De Houthaven in Amsterdam was aanvankelijk niet bestemd voor particulier opdrachtgeverschap, maar nu wel. Ook daar is sprake van ongelooflijk veel belangstelling.

Als particulieren eigenaar zijn van grond, geldt het volgende. Een gemeente die te snel een bestemming wijzigt, loopt het risico van planschade. Het is dus niet mogelijk om wettelijk eventjes af te dwingen dat een bestemming wordt gewijzigd, want er moet een periode overheen gaan waarin duidelijk geen gebruik is gemaakt van de oorspronkelijke bestemming. Ik zeg echter nogmaals dat wij waar het mogelijk is aan knoppen draaien. Met de wetgeving die ik zojuist noemde, hebben wij volgens mij heel grote slagen gemaakt.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben blij om te horen dat de infrastructuur dus staat om hier werk van te maken. In de afgelopen decennia is het namelijk steeds een doel van de overheid geweest om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren, maar het is nooit gelukt. Op dit moment zijn er echter heel veel kansen voor dit particulier opdrachtgever-

schap, omdat er veel grond is die in waarde daalt door de dalende huizenprijzen. Daardoor ontstaat er ruimte om iets met die grond te doen bij herbestemming. Gelukkig zijn er op dit moment goede voorbeelden, bijvoorbeeld in de Amsterdamse Houthaven. Zij worden gerealiseerd onder leiding van de voormalig wethouder van Enschede en zijn expertteam. Ik zou echter graag zien dat wij echt de kans gaan benutten om hiervan op grote schaal werk te maken. Gaat de Minister hierover dus echt met de VNG om de tafel zitten? Gaat hij doelen stellen op dit vlak? Gaat hij het mogelijk maken dat mensen in elke gemeente van dit land zelf hun huis kunnen bouwen? Of blijft het toch bij de voorbeelden die voorzichtig hier en daar worden uitgevoerd, om ze daarna hier te bespreken? Kortom, ik vraag om een structurele regie van de Minister op dit vlak, om deze kans te grijpen.

Minister **Blok**: Ik ben het met de heer Verhoeven eens als hij stelt dat er wel heel lang is gepraat over zelf bouwen, maar dat het letterlijk nauwelijks van de grond is gekomen. Iedere crisis biedt nieuwe kansen. Dat geldt ook voor de huidige crisis en op dit vlak. Er zijn allerlei beperkingen; ik noemde ze zojuist al. De rijksoverheid is niet de eigenaar van de grond. Planologisch zijn er niet heel veel problemen. Als er al een woonbestemming is, is er geen wijziging nodig voor eigenbouw. Toch hebben we onze verantwoordelijkheid genomen in de vorm van het aanjaagteam. Ik zeg nogmaals: dat team is succesvol. De heer Verhoeven vraagt of dit gebeurt in samenspraak met de VNG. Natuurlijk leunen wij niet achterover. Uiteraard wrijf ik de heer Verhoeven het een beetje in dat ik morgen spreek op een congres dat wij met de VNG organiseren. Dat doen wij omdat wij vinden dat dit urgent is. Ja, ik heb dit dus in samenspraak met de VNG gedaan.

Ik ga geen doelen formuleren. De rijksoverheid heeft jarenlang woningbouwdoelen geformuleerd, waarbij we vervolgens moesten constateren dat de uitgesproken doelen zich eigenlijk maar weinig verhielden met de realiteit. Ik zal echter niet alleen stomverbaasd, maar ook zeer teleurgesteld zijn als we aan het einde van de regeerperiode van het huidige kabinet niet duidelijk zien dat eigenbouw meer voorkomt dan in de afgelopen jaren. Die ambitie heb ik dus zeker.

De heer Verhoeven heeft ook gevraagd hoe er wordt gecoördineerd binnen het kabinet. De Minister van Infrastructuur en Milieu is de coördinerend minister. Zij is verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening. Daarom zal zij de vragen op dat vlak beantwoorden. Ik ben verantwoordelijk voor de transformatie van kantoren naar woningen, los van het algemene woonbeleid. Natuurlijk ben ik ook verantwoordelijk voor het rijksvastgoed. De rijksoverheid is heel belangrijk als grootste speler op de kantorenmarkt. De fiscale aspecten en de waarderingsvraagstukken vallen onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Financiën. De vragen die daarover nu zijn gesteld, zullen wij zo goed mogelijk beantwoorden.

De **voorzitter**: Het woord is aan de Minister van Infrastructuur en Milieu voor haar beantwoording in de eerste termijn.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Voorzitter. Ik zal inderdaad straks ingaan op de vraag over overwaardering. Dat zal ik doen namens de Minister van Financiën. Ik wil echter beginnen met in brede zin iets te zeggen over de problemen op de kantorenmarkt. Daarna kom ik op specifiek de overwaardering bij deze markt. Daarna zal ik ingaan op de problematiek met winkels, die deze week ook op de agenda is gezet. Enkele woordvoerders hebben gezegd dat de oplossing van de kantorenproblematiek niet snel genoeg gaat, of dat zij vinden dat er te weinig verplichtingen zijn. Anderen zeggen dat we die oplossing juist een beetje aan de markt moeten overlaten. Een en ander heeft zich erg gericht op

een sloopfonds. Volgens mij is het goed om voor ogen te hebben dat op dit moment het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren wordt uitgevoerd. Wij doen dit samen met het Ministerie van BZK. Er is de Juridische Expertpool Planschade. Agentschap NL houdt zich hier ook mee bezig. BZK heeft een Expertteam Kantoortransformatie beschikbaar gesteld. Dit is een onderdeel van het actieprogramma. Wij bekijken op dit moment of er een experiment met betrekking tot de planschade kan worden uitgevoerd via de Crisis- en herstelwet. Ook de voorzienbaarheid van ontwikkelingen speelt hierbij een rol. Verder ben ik bezig geweest om de Ladder voor duurzame verstedelijking in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op te nemen. Die moet ervoor zorgen dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen altijd eerst de vragen worden gesteld of er sprake is van vraag, of er sprake is van reeds beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijk gebied en of er sprake is van een beschikbare en op een of meerdere manieren bereikbare locatie waar ook andere regionale ontwikkelingen zijn. Al acht van de twaalf provincies hebben die ladder inmiddels opgenomen in hun verordening. Daarmee zijn we beleidsmatig ook in bredere zin hiermee bezig. Dit geldt straks ook voor bijvoorbeeld winkelaanbod.

Verder worden knelpunten in de regelgeving weggenomen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over het concept van de Omgevingswet. Ik hoorde de discussie zojuist even gaan over de wijziging van een bestemmingsplan. Ik ben nu bezig om in de Omgevingswet de procedure voor een wijziging van het bestemmingsplan terug te brengen van een halfjaar naar acht weken. Als dat lukt, is dat heel aantrekkelijk voor het oplossen van de problemen waarover wij het vandaag hebben. Ook is er in het nieuwe Bouwbesluit van BZK sprake van verruiming op meerdere punten. Er komen dus al heel veel punten in het actieprogramma aan de orde. Naar aanleiding van het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren is discussie ontstaan over de vraag of er niet ook nog een convenant moet komen met wat meer verplichtingen. Partijen als provincies en gemeenten zouden daarbij ook gezamenlijk kunnen kijken naar regionale programmering, zowel bij kantoren als bij winkels. Ook is er gerept over de mogelijkheid van een kantorenfonds of een sloopfonds. Ik kreeg zojuist van een van de leden te horen dat dit volledig mislukt zou zijn, maar zo'n fonds verkeert nog steeds in de verkennende en de oprichtingsfase. Wat dit betreft moeten waarschijnlijk een aantal dingen nog eens helder worden gepresenteerd. Een van de onderdelen van het convenant was het plan om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van zo'n sloopfonds. Is er draagvlak voor en is er een wettelijke grondslag voor nodig? Dat onderzoek is op dit moment gaande. Deloitte heeft hier net een advies over uitgebracht aan het Rijk. Men stelt dat er een juridische grondslag voor verplichte afdracht te creëren valt en dat het ook mogelijk is om te komen tot een afdwingbare afdracht middels een nieuwe heffing. Dat betekent dat je een nieuwe regeling en een wetsvoorstel zult moeten opstellen. Deloitte stelt echter ook dat, voordat een dergelijke regeling wordt ontworpen en ingevoerd op regionaal niveau, er nog vele zaken nader zullen moeten worden onderzocht. Wie zouden er bijvoorbeeld op welke gronden moeten worden aangeslagen voor de nieuwe heffing? Hoe hoog zal verder de heffing moeten worden om een op te richten regionaal kantorenfonds ook effectief te kunnen maken? Op welke manier kan zo'n op te richten regionaal kantorenfonds in strijd zijn met mededingingsregels? De NMA kijkt hiernaar en de Europese Commissie heeft hierover ook iets gevraagd. We moeten een eventueel prijsopdrijvend effect onderzoeken. Een en ander is de reden waarom het Rijk nog niet heeft gereageerd op dit rapport van Deloitte. Op diverse departementen wordt nu gezien hoe wij hierop moeten reageren. Zodra een gezamenlijke reactie is opgesteld, zullen wij die naar de Kamer sturen. Het is dus nog de vraag of er een fonds komt. En als het komt, staat het echt nog in de

kinderschoenen. Dit overzicht heb ik voor de helderheid nog even gegeven. Op die manier kunnen we alles weer uit elkaar halen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb van de wethouder in Amsterdam, die hiermee heel intensief bezig is, gehoord dat zo'n sloopfonds gewoon niet werkt. De vastgoedpartijen hebben gewoon gezegd: wij betalen niet mee. Kan de Minister daarop reageren?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Ja. Amsterdam heeft zelf een fonds opgericht. Men heeft daar dus niet gewacht op een eventuele wettelijke grondslag voor regionale sloop- of kantoorfondsen. Men heeft daar gewoon zelf een fonds opgericht. Dit fonds heeft ook een andere werkings sfeer. Het is het goed recht van de gemeente Amsterdam om dat te doen, want dit behoort gewoon tot de lokale en regionale bevoegdheden. Toen wij hierover discussie voerden, zei Amsterdam dat het hierop vooruit wilde lopen en alvast aan de slag wilde gaan met een ander type fonds. Dat heeft inderdaad niet gewerkt. Ook voor het type fonds waarover ik het zojuist had, geldt de vraag of het voldoende zal werken. In Amsterdam zagen wij dat juist de partijen die hieraan mee zouden moeten betalen, het lieten afweten. Als wij een dergelijk instrument op nationaal niveau gaan creëren om regionaal in te zetten, dan zal er daarbij altijd sprake zijn van een vrijwillige bijdrage aan zo'n sloopfonds. Dat maakt het erg complex.

De heer **Verhoeven** (D66): Dit maakt het niet zozeer complex, als wel gewoon heel zacht. Dus gaat het gewoon niet gebeuren. Dat komt omdat de partijen denken: dit kost me geld, dus ik doe er niet aan mee. Daarom gaat ook het mechanisme niet op waarover de heer Houwers het had. De partijen die geld hebben verdiend, gaan echt niet hun verlies nemen nu het minder goed gaat. Precies hier zit de kern van het probleem. Ik vind het volgende belangrijker. De Minister heeft het over een convenant, over een actieprogramma, over aanjaagteams, over expertteams, over duurzame ladders en over sloopfondsen. Waarom worden er daarbij niet gewoon concrete doelen gesteld, iets wat de Minister voor Wonen zojuist niet wilde doen? Waarom durft men niet gewoon te zeggen: we gaan ervoor om zoveel vierkante meter kantoren terug te nemen? Zo'n doelstelling ontbreekt. Ook worden er geen harde maatregelen genomen waarmee deze situatie echt kan worden veranderd. Ik zie heus wel dat er iets wordt gedaan.

De **voorzitter**: Wat is uw vraag concreet, mijnheer Verhoeven?

De heer **Verhoeven** (D66): Waarom worden er geen concrete doelen gesteld? Waarom neemt men niet echt de maatregelen die nodig zijn?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Ik zal op de vraag van de heer Verhoeven antwoord geven, maar maak eerst een andere opmerking. De heer Verhoeven stelt dat zo'n fonds zacht is als het niet verplicht wordt gesteld. Je kunt iemand niet verplichten om zijn pand af te waarden en bij te dragen aan zo'n sloopfonds. Daartoe kan het Rijk mensen niet zomaar verplichten. Je kunt wel een constructie bedenken waarbij een en ander als een soort verevening werkt als men vrijwillig tot afspraken komt. Die mogelijkheid hebben we bestudeerd en zo willen we de regeling maken.

Waarom stellen we geen doelen? Het zou juist heel complex worden als we dat zouden doen. De NMa zou er problemen mee krijgen als we zouden stellen dat zoveel procent van de kantoren uitgekocht zou moeten worden via zo'n sloopfondsregeling. Op die manier zouden wij met staatssteunproblemen of mededingingsproblemen te maken krijgen. Nog

afgezien van de redenen die de Minister van BZK heeft aangevoerd, is dit voor mij ook een reden om niet met percentages te werken. Wat zijn de problemen? In de afgelopen jaren is het percentage kantoren dat leeg staat gestegen. Tot ongeveer 2000 groeide de kantorenmarkt nog. Daarna heeft de markt zich gestabiliseerd, waarna het percentage kantoren dat leeg staat flink is gestegen. Dit heeft inderdaad met andere verwachtingen te maken die men in het verleden had. De Minister van BZK heeft daarover ook al gesproken en ook ik ben wethouder geweest. Ook ik heb het grondbedrijf in mijn portefeuille gehad. Gelukkig was mijn gemeente wel redelijk terughoudend op dit vlak. Wij hebben echter gezien dat de verwachtingen over de economische ontwikkeling in het verleden gewoon heel anders waren dat ze nu zijn. Het is daarbij dus de vraag of er verkeerd is gepland, of dat er sprake was van een verkeerde toekomstverwachting. Dit heeft ook een rol gespeeld in de woningbouw. Tot voor kort dachten wij dat er ook veel meer woningen gerealiseerd zouden worden dan er nu uiteindelijk worden gerealiseerd. Is zo'n grote leegstand echt heel problematisch? Fluctuaties in het percentage kantoren dat leeg staat, komen vaker voor. In het verleden heeft het percentage zelfs al eerder boven 15 gelegen. Twintig jaar geleden was de situatie op de kantorenmarkt heel slecht en tien jaar geleden waren er grote problemen in de detailhandel. Op dit moment is er echter sprake van een structurele tendens. De huidige situatie heeft niet alleen met de economische conjunctuur te maken, maar ook met het nieuwe werken en met het feit dat we op een andere manier met onze kantoren omgaan. Het nieuwe werken wordt ook door de overheid gestimuleerd. We willen graag dat we niet meer allemaal tegelijk op kantoor zitten, dat er meer thuis wordt gewerkt en dat er meer gebruik wordt gemaakt van flexplaatsen. Dat zal in de toekomst effecten hebben.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb nog twee vragen. De Minister zegt dat er nog allerlei dingen moeten worden uitgezocht over het sloopfonds. Zij zegt: misschien komt er wel een sloopfonds, maar wacht u rustig af. Ik hoor graag een planning. Het lijkt allemaal erg langzaam te gaan. Wanneer ligt er een eindresultaat van de onderzoeken? Verder wil ik nog terugkomen op de financieringsvorm. In Amsterdam heeft men geprobeerd te financieren door een bijdrage per vierkante meter verhuurd kantooroppervlak en een bijdrage per vierkante meter leegstaand kantooroppervlak. In Londen hanteert men een ander systeem. Daar is het City of London Planning Obligations. Daarbij geldt dat degene die bijvoorbeeld 10.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte bouwt, verplicht is om ook 10.000 m<sup>2</sup> uit de markt te halen. Dat is ook een simpel systeem. Welke financieringsconstructie heeft de voorkeur van de minister?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Het antwoord op de eerste vraag van de heer Jansen is dat wij vóór de zomer namens de betrokken Ministeries een reactie naar de Kamer sturen. Hierbij zal in ieder geval ook het Ministerie van Economische Zaken betrokken zijn, omdat de regeling waarmee je dit kunt doen, in het verleden ook onder de verantwoordelijkheid van dat Ministerie viel.

Mijn antwoord op de tweede vraag is dat ik nog geen voorkeur heb voor een financieringsconstructie, omdat ik het rapport van Deloitte nog maar recentelijk heb ontvangen. Ik moet dat nog bestuderen. Ik wil goed bekijken wat reële opties zijn en wat irreële opties zijn. Ik zeg echter nogmaals dat er al een actieprogramma en een kantorenconvenant liggen. Dit is een van de laatste punten die nog niet zijn gerealiseerd. Er is gevraagd of ik een en ander snel genoeg vind gaan met alle dingen die voorhanden zijn. Die boodschap hoor ik natuurlijk ook van de commissieleden. Nee, het gaat niet snel genoeg. Dat is een van de redenen voor onder anderen de heer De Vries om te vragen of we dan misschien gedwongen het verlies op leegstaande kantoren zouden

kunnen nemen. Ik beantwoord deze vraag namens de Minister van Financiën. Hij heeft de Kamer in mei 2012 uitgebreid geïnformeerd over de regels rondom het waarderen van commercieel vastgoed. Hij heeft toen onder andere gezegd dat het niet aan de overheid is om een verplichting op te leggen om af te waarderen. Hij heeft echter ook gezegd dat er door het Rijk wordt gepleit voor een reële waardering van structureel leegstaand vastgoed. De marktwerking op dit vlak lijkt op gang te komen. Recentelijk is een aantal vastgoedportefeuilles afgeboekt, bijvoorbeeld bij Uni-Invest en bij Hanzevast. Het probleem zit voor een deel ook in niet-transparante taxaties. Door het vraagstuk waardering tegen kostprijs versus waardering tegen marktwaarde is het gewoon moeilijk om vastgoedobjecten realistisch op marktwaarde te waarderen. Ze verschillen allemaal. Geen pand is hetzelfde. Er zijn grote verschillen in de mogelijkheden en de kwaliteit van panden, in de onderliggende huurcontracten, in de locatie en in de infrastructuur eromheen. Daarom is er heel weinig vergelijkingsmateriaal en daarom is het ook heel belangrijk om de transparantie van het proces van vastgoedwaardering goed te regelen. Onder leiding van de AFM en de Nederlandsche Bank zijn nu de betrokken partijen bezig om hierover afspraken te maken. Op 24 mei is hierover weer overlegd. De inzet is eigenlijk om te komen tot een gedragscode voor taxateurs en tot een centraal register. Dat zou vergelijkingsmateriaal moeten opleveren waardoor je de waardering van individuele objecten kunt vergemakkelijken. Doel is dat eind 2013 de eerste resultaten voor die gedragscode voor taxateurs beschikbaar zijn. Hoe lost dat het probleem van de heer De Vries op? Wij zien dat op dit moment beursgenoteerde beleggers, verzekeraars en pensioenfondsen bijna allemaal al gebruikmaken van waardering op marktwaarde. Dat moet ook wel, want deze instellingen moeten kunnen aantonen dat de prijs van het vastgoed op de markt reëel is en dat men de kostprijs gebruikt voor de waardering. Als de marktwaarde daaronder ligt, moeten deze instellingen gewoon afwaarderen, want men moet dit ook op de jaarbalans laten zien. Voor andere, niet-beursgenoteerde partijen is die verplichting er minder. Daarvoor is het vaak ook moeilijker om de juiste waardering aan te nemen, ook al omdat de partijen vaak kleiner zijn. Daar kan het voorstel van de gedragscode van dienst zijn. Ik zeg dus nogmaals dat het Rijk dit niet moet afdwingen, maar we moeten er wel voor zorgen dat het gemakkelijker wordt door de transparantie te realiseren. Het is niet zo dat het niet voldoende gebeurt, want we zien het steeds meer gebeuren en we weten ook dat beursgenoteerde grote partijen het moeten doen.

De **voorzitter**: Ik zie dat de heer Jansen en de heer De Vries nog vragen willen stellen. Ik stel voor om de Minister eerst haar verhaal af te laten ronden, zodat er nog gelegenheid is om een korte tweede termijn te houden.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: De heer De Vries heeft een vraag gesteld over stedelijke herverkaveling. Ik ben bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden voor een regeling voor stedelijke herverkaveling. Dit doe ik in het kader van de voorbereiding van de Omgevingswet. Ook ik vind dit heel belangrijk, omdat we moeten bekijken hoe we de problemen aanpakken met dit type gebieden waar sprake is van veel leegstand. Minister Blok noemde zojuist het voorbeeld van de meelfabriek. Die fabriek staat midden in de stad en staat al echt heel lang leeg. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat dit type gebieden wordt herontwikkeld? Enerzijds spelen de financiën daarbij een grote rol, maar anderzijds speelt vaak ook regelgeving een grote rol. Wat mag je wel en niet met dit soort panden? Hoe snel is een en ander te realiseren? Als Minister die verantwoordelijk is voor ruimtelijke ordening ben ik daar actief mee bezig.

Wat doen de regionale overheden eigenlijk om de aanpak van leegstand van kantoren te realiseren? Vijf van de zes provincies met belangrijke kantorenregio's hebben afspraken gemaakt over het te voeren kantorenbeleid. Elf van de twaalf provincies hebben kantorenbeleid geformuleerd. De twaalfde provincie zal dit bezien bij de herziening van het omgevingsplan in 2015. Daaruit blijkt dat provincies op dit moment actief kantorenbeleid formuleren. De provincies hebben uiteraard van ons de verantwoordelijkheid gekregen voor de regionale ruimtelijke ordening. Bijna alle provincies hebben kantorenbeleid ook vertaald in hun planning. De rol van de provincies bij fondsvorming van regionale kantorenfondsen zal niet echt aan de orde zijn. Wel hebben de provincies daarbij een rol in de ruimtelijke ordening.

De woordvoerder van de VVD heeft gevraagd wat ik vind van de rol van de markt. Ik heb hier al gezegd dat dit in principe niet helemaal door het Rijk moet worden overgenomen. Daarvoor zijn twee redenen. In de eerste plaats is hierbij vooral sprake van maatwerk, dus het moet vooral op regionaal en lokaal niveau gebeuren. In de tweede plaats zijn de problemen door de markt veroorzaakt, en daarom moeten ze ook door de markt worden opgelost. Er zijn tijden geweest waarin er enorm is geprofiteerd van de bloei van de kantorenmarkt. Ik vrees dat als ik verplicht wil laten afboeken, de rekening daarvoor bij het Rijk komt te liggen. De rekening moet juist komen te liggen bij de partijen die hier in andere tijden baat bij hebben gehad. Dit betekent niet dat het Rijk niets zou moeten doen. Het Rijk kan aan de slag gaan met facilitering en met regelgeving.

De VVD vraagt ook om meer flexibiliteit bij het ombouwen van kantoren en wil dat belemmerende wetgeving hiervoor wordt weggenomen. In 2012 en in 2013 is regelgeving op deze punten al ingrijpend gewijzigd. De ombouw van kantoren naar woonruimte is zowel in economisch als in procedureel opzicht aantrekkelijker geworden. Minister Blok heeft hierover ook al iets gezegd. Zelf ben ik bezig geweest met het meer mogelijk maken van tijdelijke bestemming en tijdelijke verhuur. Ik noem als voorbeeld de ombouw van een fabrieksgebouw naar een kantoorgebouw. Bij monumentale panden kan langere tijd worden afgeweken van de bestemmingsstatus, zodat het aantrekkelijk is om zo'n pand voor langere tijd te laten bezetten door bijvoorbeeld een partij die het als kantoor gebruikt. Er wordt gewerkt aan de verlenging van de termijn voor tijdelijke bestemming en tijdelijke verhuur van vijf jaar naar tien jaar. Die verlenging komt straks via het omgevingsrecht tot stand. In het Bouwbesluit 2012 geldt niet meer dat voor het hele bouwwerk voldaan moet worden aan nieuwbouwvoorschriften. Zulke zaken zijn nu net allemaal door ons geïnitieerd. Daarmee is echter niet in één keer de 16% van de markt. Het zal nog wel een paar jaar duren voordat dit allemaal effect heeft. Een van de woordvoerders zei al dat we hiermee nog maar redelijk kort bezig zijn. Ik meen dat er in die korte tijd veel is gebeurd. Het duurt echter uiteraard even voordat je het effect echt gaat merken.

Ik kom bij de problematiek rond de winkels. Dit is een probleem van een wat meer recente aard, hoewel het ook in het verleden heeft gespeeld. Toen ik wethouder was, speelde het probleem dat er aan de rand van de stad allerlei grote XL-winkels verschenen. Dat had veel effect op de kleine winkelstraatjes, waar veel leegstand was. Het had ook effect op de wat grotere winkelstraten, zelfs in de steden. Die tendens was er toen en is later weer wat gekeerd. Ook nu zien we weer leegstand bij de detailhandel. Daarbij spelen soms weer andere ontwikkelingen een rol, bijvoorbeeld ontwikkelingen met internetaankopen. Iedere keer geldt dat de lokale gemeenschap moet nadenken over de vraag hoe zij het beste de bedreigingen die een rol spelen, kan keren, en hoe zij zo'n heel klein gebiedje op een zo goed mogelijke manier weer kan ontwikkelen. Wij kunnen met het beleid voor ruimtelijke ordening misschien wel iets zeggen over winkelbestanden en de vestiging van XL-winkels, maar de

bedreiging door internetbedrijven kunnen wij daarmee niet bestrijden. Het blijft de verantwoordelijkheid van regio's en steden om zelf te bepalen hoe men met dit soort vraagstukken wil omgaan. De grap werd zojuist al gemaakt dat de SRV misschien weer populair wordt. Misschien is de service die Albert Heijn biedt ook een soort SRV. Er zullen gewoon andere dingen ontstaan dan we tot nu toe kenden.

Wat doen we hiermee op dit moment? Conform de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is detailhandelsbeleid een verantwoordelijkheid van gemeenten en provincies. Het is dus eerst aan deze lokale en regionale overheden om te bezien wat moet worden gedaan. Dat komt ook duidelijk naar voren in de werkbezoeken van de Winkeltop, dit voorjaar. Op verzoek van MKB-Nederland en VNO-NCW neemt het Rijk ook deel aan dit door de sector georganiseerde overleg. MKB-Nederland zit het overleg voor. Wij brengen vooral onze kennis en ervaring in. Wij proberen ook om samen met de gemeenten en provincies te bekijken hoe we dit goed in het ruimtelijk beleid kunnen neerleggen. De provincies hebben de regie bij de ruimtelijke ordening. In die zin hebben de provincies ook een rol bij problemen met het winkelbestand. Provincies houden toezicht en bepalen zelf hoe zij dat toezicht inrichten. Ik zei zojuist hoeveel provincies al kantorenbeleid opgenomen hebben. Bij beleid voor de detailhandel liggen die cijfers lager, maar een aantal provincies is bezig om, ook geïnspireerd door de Ladder voor duurzame verstedelijking, regelgeving in de verordeningen op te nemen. Daarbij past beleid gericht op de detailhandel heel goed.

De heer De Vries heeft een aantal steden en projecten genoemd. Hij doet op uitbreidingen van het winkelbestand die ook lokaal ter discussie staan. Ook daarbij zie je dat het soms niet eens nodig is dat het Rijk ingrijpt, omdat men op lokaal niveau eigenlijk heel goed weet wat er mis dreigt te gaan. De heer De Vries vroeg vooral of de provincie dan volgens mij geen rol heeft. De provincie heeft hierbij wel degelijk een rol. Ik weet niet waardoor de heer De Vries de indruk heeft gekregen dat ik geen rol voor de provincies weggelegd zou zien. Ik zie dat de provincies deze zaken steeds meer via de Ladder voor duurzame verstedelijking in hun verordeningen opnemen. De problemen met de detailhandel zijn uiteraard iets recenter van aard. Winkelbeleid zal volgens mij straks, net als het kantorenbeleid nu, onderdeel uitmaken van het beleid voor ruimtelijke ordening van provincies.

De **voorzitter**: Ik dank de twee bewindspersonen voor hun beantwoording in de eerste termijn. Voor de tweede termijn van de Kamer geldt een spreektijd van twee minuten per fractie.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Voorzitter. Volgens mijn fractie is de leegstand van winkels en kantoren toch echt een vastgoedbubbel. We zien enige parallellen met de conclusie die de tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft getrokken. Er wordt echt te veel ontkend en er spelen te veel andere belangen een rol. Er zijn verkeerde prikkels. Ik vind de reactie van de bewindslieden echt teleurstellend. Er blijkt te weinig een gevoel van urgentie uit. Het is heel duidelijk dat de markt hierbij faalt. Dit kan enorme consequenties hebben voor de leefbaarheid. Natuurlijk is de bedreiging niet overal hetzelfde. Helaas kijkt men in Den Haag niet altijd wat verder het land in. Aan de randen van Nederland treedt echter al echt forse schade op.

Ik heb geen antwoord gekregen op mijn vragen over het sloopfonds. Ik concludeer dat zo'n fonds eigenlijk nog helemaal boven de markt hangt. Ik heb hier een schema voor me liggen. Van de inhoud ervan word ik niet optimistisch. Hoe reëel is dit?

Ik ben blij met een aantal opmerkingen over het afwaarderen. Uit alle studieresultaten die ik heb gelezen over de kantorenbubbel blijkt dat afwaarderen echt een absolute voorwaarde is voor een effectief actieplan



voor de problemen op de kantorenmarkt. Ik snap wel dat de doorzettingsmacht van het Rijk beperkt is, maar er zijn regels en die worden lang niet altijd toegepast. De taxateurs taxeren slechts één keer in de zes jaar. Kantoren die al lang leegstaan, staan nog steeds hoog gewaardeerd. Zo'n hoge waardering dient vaak zelfs nog als onderpand voor de bouw van nieuwe kantoren. Dit komt allemaal voor. Ik vind daarom dat beleid op dit vlak hoogst noodzakelijk is.

Ook de reacties op de vragen over de problemen met het winkelbestand vind ik teleurstellend. Ik heb gisteren een groot aantal gedeputeerden gesproken. Zij weten dat zij doorzettingsmacht hebben. Zij pleiten ervoor dat zij die ook in de nieuwe Omgevingswet krijgen. Zij aarzelen echter erg om er gebruik van te maken. Ik ben zelf ook wethouder geweest. Ik ken de dilemma's waar je voor wordt gesteld. Het is bijna niet te doen. Als we spreken over de zorg, zeggen we tegen gemeenten: u moet samenwerken. Ook voor de jeugdzorg moeten gemeenten in regio's plannen maken. Waarom doen we dat niet als het gaat om ruimtelijke ordening? Waarom laten we de provincies dit niet coördineren? We kunnen onmogelijk accepteren dat elke gemeente de eigen verantwoordelijkheid neemt. Dat leidt niet tot een optimale ruimtelijke ordening en dat leidt echt tot schade. Ik vraag daarom aan de Minister om met de provincies in gesprek te gaan. Laat de provincies dit organiseren. De urgentie is hoog. Laten wij hiermee niet te lang wachten.

De heer **Houwers** (VVD): Voorzitter. Anders dan de heer De Vries denk ik niet dat de markt faalt, maar dat de markt beweegt. Er veranderen dus dingen. Wij hebben die bewegingen besproken en de bewindslieden zijn er ook op ingegaan. De winkelvoorraad en de winkelfunctie zullen veranderen. De markt moet daarop inspelen. Wij hebben daarbij een aantal goede stappen gezet. Wij maken het daardoor beter mogelijk om op de genoemde ontwikkelingen in te spelen. Sommige dingen hebben echter tijd nodig. Mensen moeten keuzes maken. Wat willen we? Dit heeft ook met het afwaarderen te maken. Zolang mensen nog denken dat er andere uitwegen zijn, hebben ze misschien nog niet zo'n zin om die keuze te maken. Anders dan de heer Verhoeven stelt, zien de mensen die in het verleden winst hebben gemaakt nu volgens mij wel degelijk dat ze iets moeten met hun panden. Een pand dat leegstaat, kost elke dag geld. Eigenaars willen dat op den duur niet meer. Ze zullen dan dus moeten bekijken wat ze wel willen. Ik heb vertrouwen in de realistische kijk die ondernemers daarop hebben. Ik heb ook het vertrouwen dat zij zullen inzien dat de oplossing niet van het Rijk komt.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Houwers zegt dat een leegstaand gebouw geld kost. Dat is zo als de eigenaar dat verlies daadwerkelijk neemt in zijn boeken. Dat gebeurt nu vaak niet. Ik ben het dus wel eens met de analyse van de heer Houwers, maar er worden vaak geen consequenties aan verbonden. Wil de VVD daar toch iets mee doen?

De heer **Houwers** (VVD): Een gebouw dat leegstaat, kan op twee manieren geld kosten. In de eerste plaats zijn er geen huurinkomsten. In de tweede plaats zijn er kapitaalverliezen op de lange termijn. Die verliezen kunnen worden genomen door af te waarderen. Er wordt dus aan twee kanten pijn geleden. De pijn aan de ene kant is zichtbaar en niet te ontkennen. Voor de pijn aan de andere kant kunnen eigenaars de ogen nog sluiten, maar die pijn komt op den duur toch ook in de vorm van de afwaardering. Ik heb er vertrouwen in dat de eigenaren wel zo realistisch zijn. Ik voel er dus niets voor om te gaan bezien of er mogelijkheden zijn om afwaardering te verplichten of te stimuleren. Eigenaren moeten dit gewoon zelf doen. Gemeenten zijn overigens ook vaak eigenaar. We moeten wat dat betreft heel realistisch zijn. Ik heb niet de behoefte om vanuit Den Haag provincies nog stringenter opdrachten te geven om te

coördineren. Dit gebeurt in redelijkheid. We willen verantwoordelijkheid leggen bij gemeenten. We moeten die gemeenten dan wel die verantwoordelijkheid laten nemen. Zij moeten hierop worden aangesproken door de eigen burgers en ondernemers, die hiervan wellicht ook last hebben.

Er is ook het een en ander gezegd over een sloopfonds. Wij moeten voorkomen dat goede nieuwbouw, die wellicht iets toevoegt aan de voorraad of waarmee een kwaliteit kan worden geboden die nu nog niet bestaat, wordt belemmerd. Ik zit dus een beetje te zoeken hoe we dit met zo'n sloopfonds moeten inrichten. Ik word nog niet razend enthousiast over zo'n fonds. Ik hoop dat er andere oplossingen mogelijk zijn. Wellicht moeten we eerst bekijken hoe zoiets zou kunnen worden uitgewerkt. Daarna moeten we er met elkaar nog eens verder over spreken. Een sloopfonds is echter niet mijn droomoplossing.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Hiermee sluit de woordvoerder van de VVD goed aan bij de Minister van Infrastructuur en Milieu. Die maakt op mij namelijk ook geen razend enthousiaste indruk als zij spreekt over het sloopfonds. Het hoeft wat mij betreft geen zevenjarenplan te worden zoals in de Sovjet-Unie onder Stalin. Wat mij betreft moet hiermee wat meer tempo worden gemaakt. Ik ga er daarom van uit dat we snel van de Minister zullen horen wat zij vindt van de financieringsconstructie. Gaan we op de Amsterdamse toer met de heffing per vierkante meter in gebruik, of kiezen we voor het model dat in Londen wordt gehanteerd. Daarbij moet voor elke vierkante meter nieuwbouw een vierkante meter oudbouw uit de markt worden genomen. Het systeem van Londen lijkt mij persoonlijk aantrekkelijker. Ik ga er dus van uit dat we snel horen waar de Minister voor kiest.

Ik begrijp ook dat wij van de Minister voor Wonen en Rijksdienst snel horen wat zijn hergebruiksnorm wordt. Dat zullen wij kunnen lezen in de brief die hij binnenkort naar de Kamer stuurt. Hierover zullen wij daarna de discussie voortzetten.

De verantwoordelijkheid voor leegstand ligt uiteraard primair bij de eigenaar. In landen waar dat principe heel strikt wordt nageleefd, bijvoorbeeld in België, Griekenland en de Verenigde Staten, is er sprake van een enorme verpaupering in bepaalde gebieden. Dat leidt ertoe dat de leefbaarheid in zo'n gebied uiteindelijk enorm onder druk komt te staan, of de overheid uiteindelijk de portemonnee moet trekken. Voor het laatste voelt de SP-fractie niets. Mijn fractie vindt dat wij de problemen in een vroegtijdig stadium moeten aanpakken. Volgens mij kunnen wij op die manier uiteindelijk ook met zo weinig mogelijk kosten en kapitaalvernietiging de problemen aanpakken. Daarvoor is een sterkere mate van landelijke sturing wenselijk, ook op planologisch vlak. Ik overweeg om hierover een motie in te dienen.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik hoop dat ook de Partij van de Arbeid een motie zal indienen die past bij de stevige taal van de heer De Vries. Die stevige taal op dit punt spreekt mij wel aan. Ik hoop dus dat die fractie die verwachtingen op papier zet, om het zo allemaal wat scherper te maken.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik wil de heer Verhoeven niet teleurstellen. Ik zal een VAO aanvragen, omdat ik een uitspraak van de Kamer wens.

De heer **Verhoeven** (D66): Kijk, op deze manier wordt het vanmiddag toch nog wat met die kantoren! Om dit allemaal niet langer op te houden, zal ik mijn inbreng in tweede termijn zeer kort houden.

Voorzitter. Ik dank de bewindspersonen voor hun beantwoording. Ik houd daaraan een wat gemengd gevoel over. Er zijn best practices, expert-

teams, convenanten, aanjaagteams, een sloopfonds, actieprogramma's, duurzame ladders en wat al niet meer. Ondanks dit alles is er sprake van onvoldoende resultaat. Ik heb de Minister blijkbaar van passiviteit beticht. Ik zal mijn mening bijstellen. Zij is niet passief, maar weinig actief. Zij is niet een Minister die niets doet, maar een Minister die niet genoeg doet. Maar het blijft voor haar natuurlijk gewoon zaak om in actie te komen. Ik ben daarom zeer benieuwd naar de moties die de PvdA en de SP gaan indienen.

Wel wat vrolijker word ik van de gedragscode voor taxateurs. Dit gaat in de richting van het aanspreken van een sector die toch jarenlang ook heeft meegewerkt aan het te optimistisch in de boeken zetten van kantoren, al dan niet bewust of opzettelijk.

Ik heb nog één vraag. Wat vindt de Minister van Infrastructuur en Milieu van de manier waarop de provincies invulling hebben gegeven aan hun rol? Ik heb het gevoel dat dit in de praktijk allemaal zeer vrijblijvend is. Provincies fluiten geen steden terug als die steden te veel plannen.

**De voorzitter:** Ik dank de Kamer voor de inbreng in tweede termijn. Het woord is aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

**Minister Blok:** Voorzitter. Ik kan het kort houden, want er zijn maar een paar opmerkingen gemaakt die aan mij waren gericht en er zijn mij maar een paar vragen gesteld.

De heer De Vries stelde dat de problemen buiten de Randstad echt van een andere orde zijn dan die binnen de Randstad. Ik zal niet nog een keer naar Winschoten verwijzen. In de stad Middelburg, die de heer De Vries goed kent, zijn in de afgelopen jaren mooie projecten op het vlak van woningbouw en bedrijfsterreinen uitgevoerd. Daar heeft de heer De Vries ongetwijfeld een hand in gehad. Ik kan mij niet voorstellen dat hij het juist had gevonden als het Rijk zich daarmee had bemoeid. Wij vinden elkaar in de stelling dat de provincie hierbij een rol kan en moet spelen. De heer De Vries zegt dat het probleem daarbij is dat de provincies geen knopen doorhakken. Wij kunnen regel op regel stapelen over coördinatie, maar dat heeft geen enkele zin als politici geen knopen durven doorhakken. De heer Houwers droomt niet van een sloopfonds. Dat doe ik ook niet. Minister Schultz zal daarop ingaan.

De heer Jansen zegt dat wij elkaar nog zullen spreken over het hergebruik van rijksgebouwen naar aanleiding van de brief die ik de Kamer daarover zal sturen. Dat is juist.

De heer Verhoeven heeft zijn terminologie wat aangepast. Dank daarvoor. Ik wil de huidige actieve lijn blijven volgen. Ik zal er ook voor zorgen dat ik de heer Verhoeven in het vervolg eerder uitnodig voor de bijeenkomsten die ik in dit kader organiseer en toespreek.

**Minister Schultz van Haegen-Maas Geesteranus:** Voorzitter. De heer De Vries vroeg mij of er dan helemaal geen afstemming is op het vlak van winkelbeleid op regionaal niveau. Die is er wel. Ik kan mij uit mijn tijd als wethouder herinneren dat er regionale overleggen plaatsvonden over het winkelaanbod en de concentraties daarvan. Daarbij was ook de Kamer van Koophandel betrokken. Die overleggen waren altijd heel complex. Men maakte afspraken over afstemming, maar zodra je je had omgedraaid en de zaal had verlaten, was het alweer de vraag of een en ander werkelijk volgens die afspraken zou gaan. Men had dan juist een mooi aanbod gekregen van IKEA of van Albert Heijn XL. Die overleggen vinden dus plaats. De resultaten worden nu volgens mij serieuzer genomen, omdat partijen er achter komen dat bij overprogrammering gewoon verlies wordt geleden. Hierbij is nu dus gekomen dat de provincies een veel belangrijker rol hebben gekregen in de ruimtelijke ordening. Provincies gaan steeds meer opnemen in hun plannen en verordeningen.

Hiermee heb ik volgens mij ook de vraag van de heer Verhoeven beantwoord. Hij vroeg wat ik vind van het optreden van de provincies. Grijpen provincies echt in? Provincies hebben uiteraard nog niet zo heel lang de rol die zij nu hebben. Zij hebben nog niet zo heel lang de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening. In de SVIR is vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening bij de provincies is komen te liggen, en dus niet meer op rijksniveau ligt. Provincies zullen best nog weleens denken dat ze iets niet willen, maar daarbij toch hun stem niet verheffen. Maar je ziet ook dat provincies zelf met nadruk vragen om een interventie-instrument in de Omgevingswet. Zo'n instrument gaan we er nu inbouwen. Op die manier kunnen provincies echt ingrijpen als gemeenten toch kiezen voor activiteiten die gewoon niet passen in het provinciaal plan. De provincies krijgen hiermee dus een instrument in handen en een stok achter de deur waarmee zij hun stem wél kunnen verheffen. Dat kunnen zij met dit instrument dus wél doen, terwijl zij nu misschien nogal eens denken: we zijn het er eigenlijk niet mee eens, maar we zeggen er maar niet veel over.

De verantwoordelijkheid voor de planvorming is in de SVIR duidelijk neergelegd bij de provincies. Er zijn dertien belangen gedefinieerd waar het Rijk over gaat. Leegstand ligt niet bij het Rijk, zeg ik tegen de heer Jansen van de SP. De verantwoordelijkheid daarvoor is bij de provincies neergelegd. Leegstand is dus niet gedefinieerd als een van de dertien nationale belangen.

Een aantal woordvoerders heeft gevraagd wat zij zich precies moeten voorstellen bij het sloopfonds. Wij hebben onderzocht hoe je een regeling zou kunnen opstellen om in een regio een wettelijke plicht in te voeren om af te dragen aan een sloopfonds. De heer Blok noemde zojuist de meelfabriek in Leiden al. In Leiden is ook een soort vrijwillige ozb in het leven geroepen voor bedrijven om bijvoorbeeld kerstversiering mee te bekostigen. Al jaren terug heeft men daarvoor met elkaar een soort verplichte afdracht gerealiseerd. Men deed dat vrijwillig, maar daarna is het verplicht gemaakt. Er wordt dus nu bekeken of er een wettelijke plicht voor afdracht aan een sloopfonds georganiseerd kan worden. Het is vervolgens aan de regio om de keuze te maken of men zo'n regeling wel of niet wil toepassen. Men moet het er met elkaar over eens zijn dat men verplicht wil afdragen. Als men het erover eens is, kan men de regeling toepassen. Zo zit het in elkaar.

De heer **Verhoeven** (D66): Dit lijkt verdacht veel op een soort Bedrijven Investeringszone (BIZ). Dit is dus een verschrikkelijk onliberaal voorstel waarbij ondernemers door een meerderheid worden gedwongen om mee te betalen aan iets waar ze niet vrijwillig aan meedoen. Zijn deze twee liberale ministers, is dit liberale duo hiervan een voorstander?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Op deze vraag geef ik graag een liberaal antwoord. Ik hoorde van de woordvoerders vandaag veel vragen over meer centraal ingrijpen.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is iets anders dan een verplichte heffing, minister.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Ik dacht dat wij ons gezamenlijk onder de liberalen schaarden. Ik probeer juist te benadrukken dat partijen in de regio eerst met elkaar een keuze moeten maken voor of tegen zo'n regeling. Voordat er een verplichte heffing komt, moet men dus met elkaar voor zo'n regeling kiezen. Het Rijk bestudeert de BIZ-regeling. Wij bekijken of daarvan een andere regeling kan worden gemaakt. Daarom noemde ik zojuist in dit verband het Ministerie van Economische Zaken al even, want dit is een regeling die onder dat Ministerie valt. Wij bekijken dus of er een andere regeling van kan worden gemaakt, waarbij

er een wettelijke verplichting in een regio ontstaat om af te dragen aan zo'n fonds. Dit gebeurt echter alleen als zo'n regio er zelf voor kiest. Daarvoor moet men dus een meerderheid van de partijen erachter zien te krijgen. Als er niet voldoende steun voor zo'n regeling in een regio is, gaat het daar dus niet door. In die zin is het dus vrijwillig.

De **voorzitter**: Ik dank de bewindspersonen voor de beantwoording in de tweede termijn. De volgende toezegging is gedaan.

- De Minister van Infrastructuur en Milieu zal vóór de zomer een kabinetsreactie naar de Kamer sturen over het onderzoek van Deloitte over het sloopfonds.

De heer Jansen heeft als eerste een VAO aangekondigd. De heer De Vries heeft ook aangekondigd dat hij een motie wil indienen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De heer De Vries mag van mij best als eerste het woord voeren tijdens dit VAO, voorzitter. Hij doet zo z'n best, dus van mij mag hij beginnen.

De heer **Verhoeven** (D66): Het lijkt mij heel goed als de heer De Vries als eerste het woord voert. Op die manier kan de PvdA het voortouw nemen bij een wat steviger aanpak.

De **voorzitter**: Het is mij helemaal duidelijk dat u hierover enthousiast bent, mijnheer Verhoeven. Mijnheer De Vries, kan ik u als eerste spreker op de lijst laten zetten?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ja hoor. Ik dank mijn collega's voor hun bereidwilligheid.

De **voorzitter**: Ik dank alle aanwezigen.

Sluiting 19.26 uur.