

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 20901 2500 EX Den Haag

De voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Binnenhof 4
2513 AA DEN HAAG

**Ministerie van
Infrastructuur en Milieu**

Plesmanweg 1-6
2597 JG Den Haag
Postbus 20901
2500 EX Den Haag

T 070-456 0000
F 070-456 1111

Ons kenmerk
IENM/BSK-2013/108153

Bijlage(n)

-

Datum 4 juni 2013
Betreft Reactie op ASRE-PBL rapport

Geachte voorzitter,

U heeft mij om een reactie gevraagd op het rapport dat de ASRE (Amsterdam School of Real Estate) en het PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) op 19 april jl. hebben gepubliceerd onder de titel "Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten: een institutionele analyse van het (over)aanbod van winkels en kantoren". Mede namens mijn collega voor Wonen en Rijksdienst bied ik U bij deze mijn reactie aan.

Het rapport geeft een goed overzicht van de problematiek rond het commerciële vastgoed en de daaraan gekoppelde huidige stagnatie in de gebiedsontwikkeling. De onderzoekers concluderen dat naast de economische situatie, demografische ontwikkelingen en veranderende preferenties, zoals Het Nieuwe Werken en internetwinkelen, meer nog het systeem – het samenspel tussen spelregels en marktpartijen - debet is aan het huidige overaanbod van winkels en kantoren. Daarbij wordt tevens aangegeven dat de winkelproblematiek een andere is dan de kantorenproblematiek. Nog meer dan de kantorenmarkt is de winkelmarkt vooral een lokale aangelegenheid, waarbij de verschillen tussen (en binnen) steden en regio's groot zijn.

Ik onderschrijf de hoofdconclusies van het rapport en merk op dat mijn ambtsvoorganger in 2010 het initiatief heeft genomen om betrokken overheids- en marktpartijen bij elkaar aan tafel te brengen, om gezamenlijk de voorwaarden te scheppen voor een beter functionerende kantorenmarkt. Via het Actieprogramma Leegstand Kantoren heeft dit geleid tot het tekenen van het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren vorig jaar juni, waarin alle partijen concrete maatregelen en acties hebben aangekondigd.

Het Convenant loopt nu een jaar. Een aantal partijen geeft aan elkaar – mede geholpen door het Convenant – beter te kunnen vinden, concrete maatregelen en activiteiten op bijvoorbeeld transformatie komen steeds beter van de grond en – mede ook geholpen door toenemende maatschappelijke druk – staat nieuwbouw

steeds meer ter discussie. Ook de problematiek van intransparante taxaties is door DNB, AFM en de markt opgepakt. Op korte termijn zal worden gekomen tot een gedragscode voor taxateurs en tot een centraal register voor de vastgoedsector. Ik teken hierbij wel aan dat hiermee de kantoren leegstand niet op korte termijn achter ons zal liggen. Daarvoor is het verschil tussen vraag en aanbod op dit moment te groot.

Wat betreft de winkelleegstand, kan ik u melden dat op initiatief van MKB-Nederland vorig jaar de zogenoemde "Winkeltop" van start is gegaan, waarin ook mijn ministerie is vertegenwoordigd. Ook hiervan is het doel om met alle betrokken partijen de problematiek te inventariseren en te bezien wie wat zou kunnen bijdragen. Op dit moment maakt de Winkeltop een "rondje" langs een groot aantal provincies om met name met regionale bestuurders van gedachten te wisselen over de kansen en bedreigingen.

De onderzoekers komen met aanbevelingen voor het Rijk op het gebied van met name regelgeving, die meer flexibiliteit zou moeten toestaan en tot meer toezicht op de gemeentelijke grondexploitatie zou moeten leiden. Over de uitvoering van deze aanbevelingen kan ik u het volgende mededelen:

- de nieuwe Omgevingswet en de Crisis en Herstelwet komen aan de wens om beter in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen tegemoet. In dit verband is het ook goed om te verwijzen naar de aanpassing van de Leegstandwet, waarmee de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur worden verruimd.
- Ten aanzien van de aanbeveling om strengere regels op te nemen voor het risicomanagement in gemeentelijke grondexploitaties geldt dat de Commissie BBV- na overleg met het Ministerie van BZK¹ - in februari 2012 een bijgestelde notitie grondexploitaties heeft gepubliceerd. In deze notitie besteedt de commissie ook aandacht aan het risicomanagement. Algemeen uitgangspunt van de commissie is dat de gemeente een passend weerstandsvermogen dient op te bouwen voor risico's in de grondexploitatie. Hiervoor is een deugdelijke risico-analyse nodig, die aannames bevat over bijvoorbeeld conjuncturele ontwikkelingen. De commissie doet vervolgens concrete aanbevelingen om de risico's in de grondexploitatie beter beheersbaar te maken. Dit systematische risicomanagement, samen met het toegenomen bewustzijn bij gemeenten dat een veel bewustere keuze tussen actief en faciliterend grondbeleid nodig is, leidt bij betrokken bewindspersonen tot de conclusie dat een verdere aanscherping op dit moment niet opportuun is.
- Tenslotte, over de fiscale regels voor de verschillende vastgoedsegmenten heb ik u in 2011 mede namens de staatssecretaris van Financiën en BZK geïnformeerd bij brief (32500-XI-70). De minister voor Wonen en Rijksdienst informeert u binnenkort in de brief over de verhuurderheffing over de wijze waarop kantorentransformatie fiscaal of anderszins kan worden gestimuleerd.

¹ Vanwege haar verantwoordelijkheid voor de gemeentelijke financiën en de regels voor de inrichting van de begrotings- en verantwoordingsstukken van de gemeente.

De in het rapport geconstateerde systeemproblemen, komen voor een deel overeen met de tekortkomingen die de Tijdelijke Commissie Huizenprijzen constateert op de woningmarkt. U zult daar, zoals eerder aangegeven door de minister voor Wonen en Rijksdienst, nog een separate beleidsreactie op ontvangen.

**Ministerie van
Infrastructuur en Milieu**

Ons kenmerk
IENM/BSK-2013/108153

Ik hoop u hiermee afdoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,

mw. drs. M.H. Schultz van Haegen