

TG 27-2-08

Leegstandstaks moet verloedering stoppen

'AZIJNMAATREGEL' VALT SLECHT IN MARKT

■ door BARBARA SANDERS

AMSTERDAM - Staatssecretaris Frank Heemskerk (PvdA) van Economische Zaken wil eigenaren van leegstaande panden een extra belasting opleggen. Hij gaat onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om een zogenoemde leegstandtaks in te voeren. Met de heffing zouden vastgoedeigenaren onder druk kunnen worden gezet om maatregelen te nemen tegen leegstand. De 'superboete' zou ook verloedering van winkelstraten kunnen tegengaan. In België wordt er langer belasting geheven op leegstaande gebouwen.

„Iedere keer weer worden mensen met 'bezit' extra belast. Een idioot idee. Te belachelijk voor woorden”, zijn enkele reacties in de markt. Slechts weinigen zien het als ultieme stok achter de deur om kantooreigenaren eindelijk in beweging te krijgen wat te doen aan de verloedering.

Per 1 januari 2008 stond er in Nederland 4,7 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg. Vorig jaar kreeg slechts 3% van de leegstaande kantoren een andere bestemming, zo berekende makelaarscollectief Dynamis.

Nico Rietdijk van de vereniging van bouwondernemers en ontwikkelaars

NVB, vindt het straffen van kantooreigenaren een totaal verkeerd instrument om leegstand aan te pakken. „In 99% van de gevallen staat een pand buiten de schuld van de eigenaar leeg. Omgevingsfactoren

spelen namelijk een grote rol. Een paar jaar geleden vertrokken veel bedrijven vanuit de Amsterdamse binnenstad naar de prestigieuze Zuidas. Veel kantoren aan de grachtengordel kwamen leeg te staan maar de eigenaren kre-

gen geen toestemming van de gemeente om de prachtige panden te herbestemmen als woningen. Het is dus niet eerlijk om de eigenaren altijd maar de schuld te geven van leegstand, laat staan dat je ze opzadelt met een extra bezitsbelasting”, aldus Rietdijk, die daarmee fel van leer trekt tegen de plannen van de staatssecretaris.

De NVB blijft wel aandringen op een oplossing „Provincies, gemeentes moeten samen met de marktpartijen per regio of stad tot een integrale kantoorvisie komen. Waar mag in toekomst worden gebouwd en hoe kan herbestemming of sloop van leegstaande panden worden gestimuleerd? Zo moeilijk is het allemaal niet.”

Mathijn van de Pas, bestuurslid van vastgoedadviseur DTZ Zadelhoff is het helemaal met Rietdijk eens dat leegstandstaks een „nare azijnmaatregel” is. „Een onverhuurd kantoorgebouw is ellendig en dat moet je niet extra belasten”, zegt Van de Pas. Hij vindt dat gemeenten pro-actiever moeten zijn. „Dat kan door gebouwen op voorhand een gemeentelijke bestemming te geven.”

Jaap van Rhijn, bestuursvoorzitter van Dynamis, vindt het dreigen met een leegstandstaks helemaal geen slecht idee. „Ik zie het toch als een ultieme poging om eigenaren in beweging te krijgen. Ze eten er nu geen boterham minder om als er een pandje leegstaat. Een leegstandstaks zou ze dwingen om eens na te denken over sloop of herontwikkeling”, zegt Van Rhijn. De makelaar is wel van mening dat lokale overheden ook serieus hun

steentje moeten bijdragen: „Nu verzanden herontwikkelingsplannen vaak in stroperige ambtelijke procedures. Er zijn nu te weinig prikkels om panden te herbestemmen. Verbouwen kost bakken vol geld en de vraag is of de eigenaar dat geld ooit terugverdient. Onze ervaring is dat leegstand wordt gezien als een veilige optie.”

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten ziet de superboete op leegstand als interessant experiment. „Veel gemeenten zijn wet- en regelgeving aan het versoepelen om herbestemming te vergemakkelijken”, aldus de woordvoerder.



9.4%

13.2%