

Bevrijd Nederland van de sloo pangst!

09-03-2018 11:10

Het wordt tijd dat vastgoedland Nederland de sloo phamer durft op te pakken. In deze tijden van hoogconjunctuur kan en moet eindelijk werk gemaakt worden van de sloo p van leegstaande en buiten functie geraakte gebouwen. Dat bevrijdt ons van leegstand, voorkomt toekomstige lasten, geeft inspiratie en nieuwe kansen, en kan de economie een forse impuls geven.

De media melden regelmatig dat het aantal leegstaande en verouderde gebouwen steeds groter wordt. Kantoorgebouwen, bedrijventerreinen, winkelruimtes en agrarische gebouwen staan er zielloos en verlaten bij. Lang werd de tegenzittende economie aangedragen als oorzaak van de leegstand.



Maar ook nu, in tijden van hoogconjunctuur, blijkt dat de vraag er met name is naar nieuwe gebouwen en dat het leegstandsprobleem niet opgelost gaat worden. Elk toekomstperspectief voor leegstaande, verouderde gebouwen ontbreekt. Het leegstandsprobleem blijft bestaan. Tijd voor de sloo phamer.

Locatie

Of moeten we toch transformatie naar woningen overwegen? De argumenten zijn bekend: het tekort aan woningen wordt kleiner en kapitaalvernietiging wordt voorkomen. Helaas: voor het overgrote deel van de leegstaande gebouwen gelden deze argumenten niet. Verreweg de meeste leegstaande kantoor- en bedrijfsgebouwen staan op plaatsen waar niemand wil wonen. Veel verouderde winkelruimtes zijn te vinden in perifere gebieden waar de bevolking wegtrekt.

Vrijkomende agrarische bebouwing dan? Lang niet iedereen wil op het prachtige platteland wonen. Om over bijkomende juridische problemen zoals het voldoen aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling nog maar te zwijgen.

Duurzaam

Bij woningbouwtransformatie betalen met name studenten en starters de hoofdprijs voor minuscule kamertjes. Zelden wordt door transformatie een woning in het zo gewenste middensegment gecreëerd. Daarmee lossen we het tekort aan woningen dus niet op.

En hoe duurzaam is transformatie eigenlijk? Een oude schil voorzien van een nieuw isolatielaagje heeft niets te maken met echt duurzaam wonen - met de bijbehorende welzijnsnormen. Nieuwbouw in de vorm van energieneutraal bouwen, gebruik van hernieuwbare energie en bouwen op basis van de nieuwste comforteisen

en met een modern design; dat is pas echt duurzaam!

Is geen kapitaalvernietiging

Slopen zou volgens sommigen synoniem zijn aan kapitaalvernietiging. Echter: sloop verlost de eigenaar juist van irreële toekomstverwachtingen en blijvende toekomstige lasten. Dus moeten we nu de sloophamer oppakken: de financiële middelen zijn volop beschikbaar. Bovendien draait de economie op deze manier niet meer grotendeels op de waardeinstijging van woningen.

Sloop werkt inspirerend en kan dienen als vliegwiel voor nieuwe ontwikkelingen. De internationaal geroemde binnenstad van Rotterdam is hiervan een prachtig voorbeeld.

Incentives om sloop te bevorderen, zijn cruciaal. Financiële beloningen zoals slooppremies en subsidies of een extra investeringsaftrek over sloopkosten kunnen zo'n incentive vormen. Een nationale registratie van gesloopte vierkante meters kan de angst voor verlies van 'rechten' wegnemen. Via een nationaal 'ruimte voor ruimte'-systeem kunnen rechten uitgeruild worden en kan gebouwd worden in gebieden waar de vraag wel is.

Als het gebouw alvast gesloopt is, kan bespoediging van ruimtelijke procedures het proces versnellen. En ten slotte kan zelfs een sloopplicht worden ingesteld voor verouderde gebouwen die hun functie verloren hebben.

Mogelijkheden te over dus. En exacte oplossingen bedenken we wel als Nederland eindelijk bevrijd is van de angst om te slopen.

mr. E. (Eddy)D.J. Westmaas REV RT Bc is bestuurslid sectie Bedrijfsmatig Vastgoed van brancheorganisatie VBO Makelaar

Redactie