

'Ambtenaren hebben meer leegstand voorkomen'

18-03-2011 13:11

Graag ga ik in deze column in op de actuele ontwikkelingen en de andere denkwijze die projectontwikkelaars en beleggers er in tijden van neergaande markten op na houden. U weet het vast nog wel, nog niet zo lang geleden en dan spreek ik over vijf jaar terug, groeiden de kantoren dwars door de wolken heen. Ontwikkelaars en beleggers vielen over elkaar heen om maar posities te verwerven op de juiste locaties. Of het wel de juiste locatie was, maakte eigenlijk niet eens uit want er werd toch wel een belegger of huurder voor gevonden.

Uiteraard is dit een beetje overdreven gesteld maar in de essentie was dit toch wel het verhaal. Ik zie mezelf nog staan op de Expo Real van 2006 toen ik de tweede PROVADA aan het voorbereiden was, ongelooflijk wat voor projecten daar al werden gelanceerd. Menig record is in die periode gesneuveld zoals aantallen m2 kantorenopname, aantallen verkochte woningen, miljoenen m2 aan nieuwe winkelcentra in het Oostblok en ga zo maar door.

De markt en overheid gingen in die goede jaren gezellig hand in hand van beurs naar beurs. Wat was nu eigenlijk het nut om in die jaren als overheid naar al die vastgoedbeurzen te gaan, zo vraag ik me af. Al die projectontwikkelaars kwamen in Nederland zelf naar het gemeenteloket toe om een goede prijs te betalen voor de grond. Maar op al die buitenlandse beurzen tref je wel potentiële buitenlandse investeerders dus op zich was er niets mis mee. Wat je in die goede jaren vaak hoorde van marktpartijen, waren geluiden als waarom mag er niet meer m2 ontwikkeld worden op die en die locatie. Ook: 'gemeente schiet nu eens op met die vergunning want we moeten bouwen', en 'waarom willen de gemeenten in godsnaam een huurder zien, ik wil gewoon beginnen met bouwen en die huurder komt dan heus wel op ons af. Als ze mijn mooie kantoor zien, dan verhuurt het zich vanzelf'.

In deze column ga ik het maar niet hebben over de diverse brancheverenigingen die destijds met een lobby richting Den Haag gingen om de landelijke ontwikkelproductie op alle fronten te verhogen en nu roepen dat de overheid met een oplossing moet komen voor de leegstand.

Herkent u zich in dit verhaal tot nu toe?

Inmiddels zijn de tijden veranderd en is de vastgoedmarkt in rustiger vaarwater gekomen. Als ik terugkijk naar het verleden hoorde ik eigenlijk ook wel bij die mannetjes die vond dat het allemaal maar meer en groter moest worden en dat de overheid sneller en sneller moest handelen. Ik snap dan ook niet de kritiek van diverse partijen de afgelopen maanden op de overheid. Wees blij dat er vroeger niet altijd even snel werd gehandeld en wees blij dat er regelmatig niet op risico gebouwd mocht worden. Die ambtenaren waren blijkbaar zo gek nog niet, ook al konden ze niet in de toekomst kijken. Deze passieve houding is wellicht wel het juiste ingrediënt gebleken om niet in een overproductie en nog diepere crisis te belanden.

Nu we regelmatig bij Vastgoedjournaal contact hebben met diverse gemeenten, heb ik respect gekregen voor de beleidsmakers binnen verschillende grote gemeenten. Ze doen het gewoon echt nooit goed in de ogen van de vastgoedsector. Neem nu als voorbeeld de Amsterdamse leegstandsproblematiek. Wethouder Maarten van Poelgeest roept wat dingen en de markt valt gelijk over hem heen alsof hij helemaal gestoord is. Persoonlijk vind ik zijn plannen om de leegstand aan te pakken best ver gaan maar de vraag is: hoe kijken we hier over 5 jaar op terug? Wellicht zeggen we dan wel dat Maarten het toen goed had gezien.

Wie had er ooit gedacht dat we in een branche zouden werken waar diverse organisaties roepen dat er niet meer nieuwe panden gebouwd mogen worden. Wie had gedacht dat we als vastgoedsector om fiscale stimulering gingen vragen om ons vastgoed aantrekkelijk te mogen afwaarderen. Wie had ooit gedacht dat het

VASTGOED JOURNAAL

gezegde 'wie de grond heeft, heeft de macht' een Oud Hollandsch gezegde leek te worden maar achteraf een leugen bleek. En als laatste, wie had gedacht dat er massaal leegstand in de retailsector is gekomen. Oh nee....dat laatste klopt niet dat is er nog niet, maar gaat vast wel over een paar jaar een spraakmakend thema worden.

John Kerkhoven
Directeur Vastgoedjournaal