

Vergaderjaar 2011–2012

33 000 XII

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (XII) voor het jaar 2012

Nr. 136

BRIEF VAN DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 juni 2012

Op 7 maart 2011 heeft de Tweede Kamer het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren van de in mei 2010 opgerichte Kantorentop¹ ontvangen (Kamerstuk 32 500 XII, nr. 66). Met deze brief informeer ik U over de resultaten van dit programma, waaronder het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren dat op 27 juni jl. is getekend door de partijen van de Kantorentop.

De leegstand op de kantorenmarkt in Nederland bedraagt op dit moment 14%. Deze relatief hoge leegstand heeft zowel financieel-economische als maatschappelijke gevolgen en daarom zoeken betrokken partijen elkaar op om waar mogelijk het vraagstuk gezamenlijk aan te pakken. Op landelijk niveau gebeurt dat in de Kantorentop.

De concrete acties van de Kantorentop zijn vastgelegd in het eerder genoemde Actieprogramma en betreffen:

1. het ontwikkelen van een pakket van maatregelen om het functioneren van de kantorenmarkt op de langere termijn te verbeteren;
2. het beter in kaart brengen van vraag en aanbod en plancapaciteit op regionale kantorenmarkten;
3. het leren van experimenten op gebied van herontwikkeling en transformatie van leegstaande kantoren in specifieke regio's.

Resultaten Actieprogramma

Langere termijn aanpak

Met betrekking tot de aanpak van de kantorenmarkt op de langere termijn hebben de leden van de Kantorentop op 27 juni jl. het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren getekend, dat ik U bij deze namens de Kantorentop aanbiedt².

¹ Leden: Voorzitter Hans de Jonge, NEPROM, Vastgoed Belang, IVBN, Nederlandse Vereniging van Banken, ING, ABN AMRO, SNS Bank, FGH Bank, Syntrus Achmea Finance, Corenet, Facility Management Nederland, IPO, VNG, Amsterdam, Haarlemmermeer en Heerlen, ministeries van BZK en I&M; agendaleden: Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Nationaal Herbestemmingsteam.

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Met dit Convenant, dat een looptijd heeft van vijf jaar en concrete acties bevat, geven de betrokken partijen uitdrukking aan hun wil en voornemen om een bijdrage te leveren aan een goed functionerende kantorenmarkt op regionaal niveau.

Convenantpartners verstaan onder een goed functionerende kantorenmarkt een kantorenvorraad die beter is toegesneden op de diverse gebruikersvragen qua kwaliteit, locaties, gebouwfunctionaliteit en omvang.

Belangrijke elementen van het Convenant zijn:

- publiek- private samenwerking in de regionale aanpak
- regionale programmering door provincies
- terugdringen plancapaciteit door gemeenten
- terugdringen leegstand middels hergebruik, transformatie en sloop
- verduurzaming bestaande en duurzame ontwikkeling nieuwe voorraad
- verruiming regels voor wat betreft hergebruik en transformatie
- kennisontwikkeling voor wat betreft plancapaciteit
- verkennen mogelijkheden voor regionale kantorenfondsen

Het Convenant bevat de volgende acties waaraan het Rijk specifiek medewerking verleent:

- samen met de koepelorganisaties en NEPROM ontwikkelen van een standaardformat voor een financieel-juridische risicoanalyse m.b.t. planschade (art. 4, lid 4)
- starten van een onderzoek naar een wettelijke basis voor een verplichte afdracht t.b.v. de mogelijke vorming van regionale kantorenfondsen (voorwaarden worden regionaal ingevuld) (art. 11, lid 1)
- op basis van signalen over praktijkknelpunten m.b.t. transformatie, herontwikkeling of sloop onderzoeken welke mogelijkheden er zijn deze knelpunten weg te nemen (art. 11, lid 2)
- beschikbaar stellen van het Expertteam Kantoortransformatie (2012–2013, art. 11, lid 3)
- aanbieden van diensten van de Expertpool Juridische Planschade (2012–2013, art. 11, lid 4)
- alle acties uitvoeren waaraan het Rijk zich verbonden heeft, binnen de ruimte die de huidige kabinetsafspraken en de Bestuursafspraken gedurende de looptijd van het convenant haar bieden en binnen de ruimte die een nieuw regeerakkoord haar biedt (art. 13, lid 10).

Regionaal Kantorenfonds

Het Convenant benoemt het «regionaal kantorenfonds» als een mogelijk middel om de sanering van verouderde structureel leegstaande kantoren te stimuleren door vanuit het fonds een financiële compensatie te bieden aan eigenaren die besluiten hun bestaande kantoor te saneren, door ofwel sloop ofwel duurzame transformatie naar een andere functie. Voorwaarde voor de werking van zo'n fonds is dat provincies in samenwerking met de betreffende gemeenten en marktpartijen een regionale kantorenstrategie opstellen met een visie op de aanpak van de bestaande voorraad, nieuwe ontwikkelingen en inzet op regionale herprogrammering conform het convenant. Een regionaal kantorenfonds is een tijdelijk instrument en mag niet strijdig zijn met Europese en/of nationale mededingingsregelgeving. Het Rijk zal de mogelijkheden onderzoeken naar een wettelijke basis voor een verplichte afdracht aan deze door regionale partijen op te richten kantorenfondsen. Dit onderzoek is gebaseerd op de systematiek van de BIZ-regeling (Bedrijfs Investerings Zone). Uitkomsten en conclusies van dit onderzoek zijn aan een volgend kabinet. Tegelijkertijd werken de convenantpartners aan de regionale invulling.

Vraag-aanbod kantoren

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in opdracht van mijn ministerie een model ontwikkeld, waarmee voor regionale kantorenmarkten de vraag- en aanbodontwikkeling tot 2040 in beeld wordt gebracht. Dit model is in oktober 2011 gepubliceerd. Hiermee is tevens voldaan aan de motie Verhoeven (Kamerstuk 32 500 XII, nr. 79, d.d. 28 juni 2011) waarin de regering gevraagd wordt initiatief te nemen om met de markt een systeem te ontwikkelen dat de volledige voorraad bestaande kantoren in kaart brengt.

In opdracht van het ministerie van I&M en in overleg met IPO en de provincies heeft het EIB het model toegepast op 13 deelregio's. Het EIB heeft de 8 rapportages¹ over deze regionale kantorenmarkten en een landelijke samenvatting opgeleverd. Deze samenvatting treft u aan in bijlage. De overall conclusie van het EIB is dat de kantorenmarkt zeer divers is, zowel naar regio als naar marktsegment, dat marktkrachten op lange termijn voor meer evenwicht gaan zorgen, maar dat na 2020 een grote voorraad incurante technisch verouderde kantoorgebouwen zal gaan ontstaan. Volgens het EIB zou een eventuele aanpak om het aanpassingsproces te versnellen op regionale en lokale schaal moeten worden bepaald, aangezien zowel de uitdagingen als de mogelijkheden voor succesvolle beleidsinterventies regionaal en lokaal zeer verschillend kunnen zijn.

Inzicht in plancapaciteit

In opdracht van IPO en VNG, in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) zijn voor de 50 belangrijkste kantoorgemeenten in Nederland de gemeentelijke plannen ten aanzien van nieuwe kantoren naast de planning van marktpartijen gelegd. Uit dit onderzoek – dat is uitgevoerd door Buck Consultants International² en in december 2011 is gepubliceerd op de websites van IPO en VNG – blijkt dat gemeenten ruim twee keer meer kantorenruimte in de planning hebben staan dan marktpartijen. Zoals in het convenant staat geschreven bij artikel 3, lid 2 «zullen provincies en gemeenten voor de onder het eerste lid van ditzelfde artikel bedoelde afspraken zoveel mogelijk de door het Economisch Instituut voor de Bouw regionaal ontwikkelde «EIB-kantorenmonitor»³ benutten.

Gebiedsgerichte experimenten

De Kantorentop heeft ervaring opgedaan met herontwikkeling en transformatie van leegstaande kantoren in 3 gebiedsgerichte experimenten. Het gaat daarbij om:

1. Amstel III (Amsterdam) getrokken door de NEPROM
2. Beukenhorsten (Hoofddorp) getrokken door IVBN
3. Merwestein (Nieuwegein) getrokken door Vastgoed Belang

De experimenten hebben inzicht geleverd in de specifieke problemen van het gebied en hoe daarop zou kunnen worden ingespeeld. Duidelijk werd dat voor een goede aanpak een gemeenschappelijke visie met een helder toekomstperspectief voor het gebied noodzakelijk is, alsmede een goed zicht op de financieringsproblematiek.

Meer informatie over de experimenten vindt U in de eindrapportage⁴ van SITE urban development (facilitator Amstel III en Merwestein) en APPM Management Consultants (facilitator Beukenhorsten) die in december 2011 is gepubliceerd.

Met de uitvoering van bovenstaande activiteiten is het Actieprogramma Leegstand Kantoren afgerond en heb ik de Kantorentop decharge

¹ http://www.eib.nl/modul-pagina__8

² <http://www.ipo.nl/nieuws/leegstand-kantoren-ipo-vng-en-markt-gesprek-over-plannen>

³ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

⁴ <http://www.neprom.nl/Downloads/eindrapport-experimenteergebieden.pdf>

verleend. De periode van uitvoering conform het Convenant, waarbij elke partij zijn verantwoordelijkheid neemt, breekt nu aan.

Ik ga er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over de uitkomsten van het Actieprogramma Leegstand Kantoren.

De minister van Infrastructuur en Milieu,
M. H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus