



## CORENET GLOBAL BENELUX CHAPTER

27<sup>th</sup> June 2012

### Akkoord over aanpak kantorenleegstand

Datum: 27-06-2012 16:56, Bron: PropertyNL

Categorie: Overig

**DEN HAAG - Vorming van lokale kantorenfondsen om kansloos vastgoed uit de markt te nemen en een strakkere regie van de – provinciale – overheid. Dat zijn de belangrijkste afspraken in een door betrokkenen 'historisch' genoemd akkoord over aanpak van de leegstand dat de hoofdrolspelers op de kantorenmarkt vandaag sluiten.**

De partners in het convenant, de zogenoemde 'Kantorentop', zijn IVBN, Neprom, Vastgoed Belang, CoreNet, Facility Management Nederland, de Nederlandse Vereniging van Banken, IPO, VNG en het rijk. Opvallend is dat de grote vastgoedadviseurs en de NVM niet betrokken zijn bij het convenant. Partijen hebben onder leiding van Prof.Ir. Hans de Jonge twee jaar nodig gehad om tot een gezamenlijke aanpak te komen.

Hoofddoel van het convenant is de leegstand terug te brengen tot een niveau van 5% in maximaal tien jaar door de kantorenvorraad te verkleinen en beter toe te snijden op de diverse gebruikersvragen qua kwaliteit, locaties, bouwfunctionaliteit en omvang. Dit moet worden bereikt door betere ruimtelijke planning en programmering en regionale of lokale compensatiefondsen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over transparantie en over een aantal eigen maatregelen per partij.

Belangrijk onderdeel van het convenant is het instellen van kantorenfondsen op lokaal niveau. Zo'n fonds moet draagvlak hebben onder een forse meerderheid (vermoedelijk 70%) van de eigenaren in dat gebied. Pas als die meerderheid er is, kan er voor de betrokken eigenaren in dat gebied of op die specifieke kantorenlocatie een verplichting volgen om mee te betalen aan zo'n fonds. Met dat fonds kunnen dan eigenaren in datzelfde gebied financieel worden gestimuleerd om te gaan slopen of transformeren. Een kantorenfonds kan overigens alleen worden ingesteld als er ruimtelijke kaders zijn op basis waarvan voorraadbeleid gevoerd kan worden. Ook moet het Rijk nog de wet aanpassen.

De institutionele beleggers, verenigd in de IVBN, zijn blij met het resultaat. IVBN-bestuurder Johan Buijs zegt dat er 'een gedegen kans is' dat er op een aantal problematische kantoorlocaties fondsen komen, omdat eigenaren samen sterker staan dan alleen.

IVBN en ook Neprom beklemtonen het belang van strakkere regie op bovenregionaal niveau. Buijs: 'Provincies gaan duidelijk sturen via regionale planning en programmering. Essentieel is dat gemeenten voorraadbeleid gaan voeren op de kantorenmarkt: dat is het beoordelen van de kwaliteit en de kwantiteit van de bestaande kantorenvorraad en het aanwijzen van kantoorlocaties waar de kantorenvorraad moet afnemen, gelijk kan blijven of nog kan groeien.'

Buijs wijst er op dat eigenaren van bestaande kantoren moeten weten waar het zinvol is om te blijven investeren en waar niet. De nieuwbouw van kantoren moet worden beperkt en plancapaciteit moet worden geschrapt.

toekomst nieuwe kantoren te realiseren. Zo wees Leonie Jansen, hoofddocent planologie aan de universiteit van Amsterdam er vanochtend in een interview met NOS Radio op dat in groeigebieden nog steeds voorraad kan worden bijgebouwd.

In het convenant is afgesproken dat partijen per kantorenregio een visie en doelstellingen formuleren op de bestaande kantorenvoorraad, op nieuwe ontwikkelingen en op de inzet op regionale herprogramming. Gezien de urgentie gebeurt dit voor de belangrijkste kantorenregio's Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven binnen 12 maanden. Het Rijk onderzoekt daarnaast welke wettelijke mogelijkheden er zijn voor een verplichte afdracht aan regionale kantorenfondsen die financiële compensatie kunnen bieden aan eigenaren die hun bestaande kantoren willen saneren, dan wel slopen.