

Convenant aanpak leegstand kantoren

Convenant aanpak leegstand kantoren
27 juni 2012

Partijen:

1. De minister van Infrastructuur en Milieu, mevrouw drs. Melanie Schultz van Haegen, te dezen handelend in de hoedanigheid van bestuursorgaan, tevens handelend als vertegenwoordiger van de Staat der Nederlanden, mede namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, de staatssecretaris van Financiën, hierna te noemen "het Rijk";
2. De vereniging Interprovinciaal Overleg, statutair gevestigd te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer Johan Remkes, hierna te noemen "IPO";
3. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten, statutair gevestigd te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, mevrouw Annemarie Jorritsma, hierna te noemen "VNG".

Partij 1 te noemen: "het Rijk",

Partijen 2 en 3 gezamenlijk te noemen: "de Koepelorganisaties"

4. De vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland, statutair gevestigd te Voorburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer Hans Copier MBA, en het bestuurslid Johan Buijs, hierna te noemen "IVBN";
5. De vereniging Vastgoed Belang, statutair gevestigd te Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter Jan Kamminga, hierna te noemen "Vastgoed Belang";
6. De vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, statutair gevestigd te Voorburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer ir. Wienke Bodewes, en het bestuurslid drs. Nicole Maarsen MRE, hierna te noemen "NEPROM";
7. De kennis- en netwerkorganisatie CoreNet Global Benelux, te dezen vertegenwoordigd door de voorzitter, mevrouw ir. Monique Arkesteijn MBA, hierna te noemen "CoreNet";
8. Facility Management Nederland, statutair gevestigd te Naarden, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, ing. Wim Ledder, hierna te noemen "FMN";
9. De Nederlandse Vereniging van Banken, statutair gevestigd te Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer mr. Boele Staal, hierna te noemen "NVB";

Partijen 4 tot en met 9 gezamenlijk te noemen: "de Brancheorganisaties",

In overweging nemende dat:

- a. in het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren, dat op 7 maart 2011 door de minister van Infrastructuur en Milieu aan de Tweede Kamer is aangeboden, de ambitie is uitgesproken om te komen tot een beter werkende markt voor kantoren die inspeelt op de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin, het economisch vestigingsklimaat verbetert, onze internationale concurrentiepositie versterkt en zorgt voor waardecreatie op lange termijn (Kamerstukken II, 2010-2011, nr. 32500 XII, nr.66);
- b. het succes van een gebiedsgerichte aanpak van de leegstand de verantwoordelijkheid is van marktpartijen en overheden op regionaal en lokaal niveau en dat de regie over de aanpak een verantwoordelijkheid is van de provincies;
- c. de deelnemers aan het Actieprogramma zich willen blijven inspannen voor een gecoördineerde en gestructureerde aanpak van de leegstandopgave door op landelijk niveau betrokken te blijven om het nemen van vervolgstappen op regionaal en lokaal niveau te stimuleren en te monitoren;
- d. de omvangrijke en toenemende kantorenleegstand een negatief effect heeft op het behoud van een aantrekkelijk (internationaal) vestigings- en investeringsklimaat in Nederland door de waardedaling van het onroerend goed en de grote financiële risico's voor private partijen en, als gevolg daarvan, ook voor publieke partijen.
- e. marktpartijen en overheden een gezamenlijk belang hebben om kantorenvraag en -aanbod in omvang en in kwaliteitsniveau met elkaar in overeenstemming te brengen en te zorgen dat ook in de toekomst kantoren en kantorenlocaties kunnen voldoen aan de snel veranderende maatschappelijke en economische wensen en eisen van gebruikers;
- f. een actieve aanpak geboden is om dit sneller te realiseren dan op grond van autonome marktontwikkelingen al gebeurt;
- g. het vergroten van transparantie hierbij essentieel is;
- h. beleggers, eigenaren, ontwikkelaars en gemeenten kantoorgebruikers moeten faciliteren in passende huisvesting qua gebouw, omgeving, prijs en kwaliteit;

Convenant aanpak leegstand kantoren

- i. gebruikers de maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben om tijdig hun veranderende eisen en wensen bespreekbaar te maken en de mogelijkheden te verkennen om deze in de bestaande bouw te realiseren;
- j. de bestaande kantorenvorraad beter toegesneden moet worden op de gebruikers door bestaande kantoren te herontwikkelen en te verduurzamen en door te investeren in de toekomstvastheid van locaties;
- k. de omvang van de kantorenvorraad beter moet aansluiten bij de vraag van de gebruikers;
- l. daarnaast nieuwbouw in beperkte mate mogelijk moet blijven, mits die past binnen een regionaal en lokaal te formuleren kantorenbeleid gericht op verbetering en onttrekking van bestaande kantoren en -locaties en beperkte aanwijzing van nieuwe kantorenlocaties en mits die nieuwbouw voldoet aan de veranderende gebruikerseisen en gemotiveerd kan worden op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- m. maatwerk nodig is, gericht op de kantorenregio's in Nederland met een forse kantorenvorraad en/of een forse leegstand en/of omvangrijke plancapaciteit, rekening houdend met de diversiteit in de problematiek;
- n. een integrale gebiedsgerichte benadering wenselijk is om aantrekkelijke en duurzame omgevingen te realiseren waarin verschillende functies en voorzieningen elkaar (kunnen) versterken;
- o. financiële tegemoetkomingen kunnen bijdragen aan duurzame transformatie of sloop van kantoren, maar daarvoor in de huidige omstandigheden geen middelen beschikbaar zijn of gemaakt kunnen worden;
- p. de marktpartijen de (decentrale) overheden nodig hebben om een gelijk speelveld te creëren en 'free-rider' gedrag te voorkomen.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1. Definities

In dit convenant worden de volgende begrippen gehanteerd:

Balansgebied:	gebied waar sprake is van consolidatie van de kantorenvorraad.
Belangrijkste Kantorenregio's:	Kantorenregio's die kampen met een bovengemiddelde leegstand en/of kantorenvorraad, bestaande uit de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven en de overige gemeenten die deel uitmaken van de betreffende regionale kantorenmarkten.
Beperkingsgebied:	gebied waar sprake is van krimp van de kantorenvorraad.
Gebiedsvisie:	concretisering van het Toekomstperspectief door duidelijkheid te geven over de gewenste ontwikkelingsrichting van een kantorenlocatie ten aanzien van o.a. de bestaande kantorenvorraad en eventuele nieuwbouw, functiemenging en verandering, openbare ruimte, positionering et cetera en de beoogde uitvoeringstermijn.
Gemeente:	één van de gemeenten die vallen binnen de (belangrijkste) Kantorenregio's en in die hoedanigheid lid van de VNG.
Groeigebied:	gebied waar sprake is van uitbreiding van de kantorenvorraad.
Herstructureringsgebied:	gebied waar sprake is van verbetering van de fysieke structuur.
Kantorenbeleid:	ruimtelijk beleid dat Provincies en Gemeenten in nauw overleg met marktpartijen formuleren gericht op een goed functionerende kantorenmarkt met de bestaande voorraad en de eventuele nieuwbouw als integrale onderdelen. Het gaat bijvoorbeeld om de locaties waar kantoren wel of niet gewenst zijn, het tegengaan van leegstand, het onttrekken van Plan capaciteit en het intrekken van kantoorbestemmingen en bouwvergunningen. De uitkomsten van het voorraadbeleid vormen hiervoor een bouwsteen.
Kantorenregio:	regionale kantorenmarkt bestaande uit één of meerdere gemeenten en vallend binnen één of meerdere provincies, zoals genoemd in de in bijlage 1 opgenomen lijst, door gemeenten en provincies zelf af te bakenen.
Kantorenvorraad:	het totaal van bestaande en in aanbouw zijnde kantoorruimte met een oppervlakte van 500 m ² v.v.o. of meer, inclusief Leegstand.
Leegstand:	ruimte van 500 m ² v.v.o. of meer in opgeleverde kantoorgebouwen die beschikbaar is voor verhuur of verkoop en die niet in gebruik is als kantoor, uitgedrukt in percentage van de Kantorenvorraad.
Marktpartijen:	ondernemingen die actief zijn in een Kantorenregio, zijnde de ter plaatse relevante leden van de Brancheorganisaties.

Convenant aanpak leegstand kantoren

Plancapaciteit:	de ruimte voor toevoeging van kantoren binnen vastgestelde bestemmingsplannen, ontwerp bestemmingsplannen, structuurvisies en de ruimte voor toevoeging waarvoor Gemeenten en/of Marktpartijen voorbereidingen treffen, maar waarvoor nog geen formele RO-status bestaat.
Provincie:	één van de provincies waartoe de Gemeenten behoren zoals bedoeld in deze definities en in die hoedanigheid lid van het IPO.
Structurele Leegstand:	Leegstand die langer dan drie jaar aaneengesloten voortduurt.
Toekomstperspectief:	aanduiding van het ontwikkelingspotentieel van een kantorenlocatie in termen van uitbreiding, consolidatie of krimp van de kantorenvorraad of integrale gebiedsontwikkeling naar andere functie(s). In dit convenant worden de verschillende locaties respectievelijk aangeduid als Groeigebied, Balansgebied, Beperkingsgebied en Transformatiegebied.
Transformatie:	functieverandering
Transformatiegebied:	gebied waar sprake is van integrale gebiedsontwikkeling naar andere functie(s).
Uitbreidingsvraag:	vraag die ontstaat door groei van de kantoorwerkgelegenheid of door een groter ruimtegebruik per medewerker.
Vervangingsvraag:	vraag die ontstaat als gevolg van het incurant worden van bestaande kantoren door technische en/of functionele veroudering.
Voorraadbeleid:	het beoordelen van de kwaliteit en de kwantiteit van de kantorenvorraad en de kantorenlocaties in een kantorenregio.

Artikel 2. Doelen

1. Het hoofddoel van dit convenant is het bereiken van een goed functionerende kantorenmarkt. In de "kantorenregio's" (definitielijst convenant) functioneert de kantorenmarkt niet goed en leiden de normale marktwerking en het bestaande reguleringsinstrumentarium niet tot het gewenste resultaat. Convenantpartners verstaan onder "goed functionerende kantorenmarkt" een kantorenvorraad die beter toegesneden is op de diverse gebruikersvragen qua kwaliteit, locaties, gebouwfunctionaliteit en omvang.
2. Hiertoe formuleren Partijen regionale doelstellingen, jaarlijks te monitoren, gericht op de realisatie van artikel 2, lid 1, afhankelijk van de regionale omstandigheden en ontwikkelingen en voor zover deze niet strijdig zijn met Europese en/of nationale mededingingsregels. Hierbij maken Partijen tevens regionaal afspraken over het binnen een termijn van vijf jaar overeenstemmen van de (publiekrechtelijke) Plancapaciteit (10 jaar vooruit vanaf 1 januari 2012) met de Vervangingsvraag plus de Uitbreidingsvraag, die niet in de bestaande voorraad kan worden geacommodeerd.
3. Bovenstaande doelstellingen zijn direct gekoppeld aan de uitvoering van artikel 5 (regionale kantorenfondsen).

Artikel 3. Ruimtelijke beleidskaders

1. Provincies en Gemeenten maken in samenspraak met Marktpartijen voor ten minste elk van de belangrijkste kantorenregio's binnen twaalf maanden, gerekend vanaf de ingangsdatum van het convenant, afspraken op het niveau van de Kantorenregio en op locatieniveau over het bereiken van het doel, zoals bedoeld in artikel 2. Deze afspraken omvatten ten minste:
 - a. een visie op de binnen de Kantorenregio gewenste en haalbare mix aan kantoren en locaties, rekening houdend met de aanwezige kantorenvorraad, de verwachte ontwikkeling in de vraag (kwalitatief en kwantitatief) en met eventuele mogelijkheden tot waardecreatie bij alternatieve ontwikkelingen;
 - b. concrete doelstellingen op het niveau van de Kantorenregio t.a.v. het kantooroppervlak, het maximaal te realiseren nieuwbouwooppervlak, kantoorbestemmingen en Plancapaciteit;
 - c. een uitwerking van de regionale visie en doelstellingen zoals bedoeld in sub a en b in concrete doelstellingen en het Toekomstperspectief (aanwijzing als Groeigebied, Balansgebied, Beperkingsgebied of Transformatiegebied) per locatie;
 - d. een aanduiding van de wijze waarop de Gemeente in samenwerking met Marktpartijen per locatie het Toekomstperspectief uitwerkt in een Gebiedsvisie en binnen welke termijn deze Gebiedsvisies gereed zijn;
 - e. een uiteenzetting van de voordelen van de afspraken voor de gebruikers- en belanghebbendenbelangen en het maatschappelijk belang¹.

¹ In navolging van artikel 6, lid 3 mededingingswet

Convenant aanpak leegstand kantoren

2. Provincies en Gemeenten benutten voor de onder het eerste lid bedoelde afspraken zoveel mogelijk de door het Economisch Instituut voor de Bouw regionaal ontwikkelde "EIB-kantorenmonitor" en voor de plancapaciteit het "BCI-begrippenkader" van Buck Consultants International.
3. Provincies en Gemeenten nemen binnen twaalf maanden, gerekend vanaf de ingangsdatum van het convenant, de afstemming van vraag en aanbod voor ontwikkeling van nieuwe kantoren op als ruimtelijk belang in hun structuurvisie en formuleren een Kantorenbeleid.
4. Provincies en Gemeenten vertalen hun Kantorenbeleid in een planning van nieuwe kantorenlocaties, de wenselijke reductie van de Plancapaciteit en de wenselijke intrekking van kantoorbestemmingen en borgen dat binnen twaalf maanden, gerekend vanaf de ingangsdatum van het convenant, in hun ruimtelijk instrumentarium.

Artikel 4. Planschade en andere schade en kosten

1. Gemeenten en Marktpartijen voeren per locatie een financieel-juridische risicoanalyse uit met betrekking tot de afspraken, zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, om de omvang in kaart te brengen van eventuele planschade en andere op de gemeenten verhaalbare kosten die voortvloeien uit het onttrekken van kantoorbestemmingen of het schrappen van Plancapaciteit.
2. Gemeenten en Marktpartijen maken afspraken over de verdeling van de in het eerste lid bedoelde schade en kosten, voordat Gemeenten overgaan tot het onttrekken van kantoorbestemmingen of het schrappen van Plancapaciteit.
3. Ontwikkelaars spannen zich in om bij het schrappen van Plancapaciteit in overleg met de Gemeente te komen tot een alternatieve bestemming of ontwikkellocatie om zo een (planschade)claim te voorkomen.
4. Het Rijk, de Koepelorganisaties en de NEPROM werken binnen zes maanden, gerekend vanaf de ingangsdatum van dit convenant, een standaardformat uit voor een financieel-juridische risicoanalyse, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5. Regionale kantorenfondsen

1. Provincies, Gemeenten en IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM, CoreNet en FMN kunnen binnen een Kantorenregio, of een deel daarvan, gezamenlijk het initiatief nemen tot het opstellen van een regionaal of lokaal kantorenfonds dat bedoeld is 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.
2. De komende periode worden één of enkele voorstellen uitgewerkt, waarna een keuze en/of verdere detaillering regionaal nader kan worden ingevuld. Bij de regionale invulling worden generieke uitgangspunten gehanteerd voor wat betreft governance, voeding en afdracht.
3. De uitwerking en (regionale) invulling loopt parallel aan de besluitvorming van de rijksoverheid over de uitkomsten van het onderzoek naar een instrument voor verplichte afdracht, zoals bedoeld in artikel 11, lid 1. Daarbij geldt de randvoorwaarde dat het regionale fonds zo dient te worden vormgegeven dat fluctuaties in het fonds het EMU-saldo en de EMU-schuld niet beïnvloeden en dat de vormgeving van het fonds niet strijdig is met Europese of nationale mededingingsregelgeving. Verder geldt als randvoorwaarde dat in (een deel van) een regio er voldoende draagvlak blijkt bij betrokken eigenaren om (al of niet jaarlijks) een heffing aan het fonds te betalen. Zie ook artikel 11, lid 1.
4. Voorwaarde is dat een regionaal kantorenfonds een tijdelijk instrument is, te denken valt aan een periode van maximaal vijf jaar met een eenmalige mogelijkheid tot verlenging met maximaal vijf jaar. Dit alles in het licht van het bereiken van de doelstelling geformuleerd in artikel 2 lid 2.
5. Een regionaal kantorenfonds kan alleen worden ingesteld als er conform artikel 3 ruimtelijke beleidskaders zijn/worden afgesproken.

Artikel 6. Transparantie

Marktpartijen leggen huurprijzen en eventuele incentives (zoals huurvrije perioden, huurkorting, investeringsbijdragen) schriftelijk vast in de huurovereenkomst en/of allonges, zodanig dat de aard en bedoeling van de financiële transactie volledig duidelijk is voor alle belanghebbende partijen, waaronder financiers, taxateurs en verkrijgers van het betreffende vastgoed. Het maken van afspraken die niet voor alle belanghebbende partijen inzichtelijk zijn, wijzen zij nadrukkelijk af.

Artikel 7. Maatregelen door IVBN, Vastgoed Belang en hun leden

1. Beleggers investeren in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van kantoren in Groeigebieden en Balansgebieden. Zij betrekken hun huurders actief bij deze opgave. Beleggers hanteren

Convenant aanpak leegstand kantoren

daarbij een in de kantorensector geaccepteerd duurzaamheidslabel, zoals BREEAM², GreenCalc³, GPR⁴, LEED⁵ of EPC⁶, om de prestaties van hun gebouwen en hun inspanningen aan te kunnen afmeten.

2. Beleggers investeren selectief in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van kantoren in Beperkingsgebieden die hun functie kunnen behouden. Zij richten zich in deze gebieden tevens op sloop en transformatie. Daarbij zoeken zij samenwerking met eigenaren en gebruikers van aangrenzende kantoren om leegstand te clusteren en daarmee onttrekking aan de voorraad van een van die kantoren mogelijk maken.
3. Beleggers werken actief mee aan sloop en transformatie in Transformatiegebieden.
4. Beleggers maken concrete transformatieplannen voor kantoorpanden vanaf 5.000 m² die drie jaar of langer voor meer dan 80% leeg staan.
5. Beleggers zijn terughoudend met het aankopen van en beleggen in nieuwe kantoren buiten de Groeigebieden en bij binnen-regionale verhuisbewegingen, waarbij de huurder een relatief jong pand achterlaat dat vanwege zijn aard of omvang niet courant is of bij andere situaties waarbij transacties kunnen leiden tot wanverhoudingen tussen het vastgoed en zijn omgeving.
6. Beleggers passen bij beslissingen over het aankopen van of beleggen in nieuwe kantoren zoveel mogelijk de saldobenadering toe, wat wil zeggen dat zij in dat geval de keuze voor nieuw vastgoed baseren op het saldo van positieve en negatieve effecten op de duurzaamheid van de gehele gebouwenvoorraad. Kantoren die gebouwd worden specifiek op het huurcontract en die dus niet echt voorzien in een duidelijke en stabiele marktvraag blijven buiten beschouwing.
7. IVBN en Vastgoed Belang verzamelen informatie over herontwikkelingen, transformaties en slooppogingen (met al of niet vervangende nieuwbouw). Zij publiceren geslaagde voorbeelden en gaan met relevante andere partijen in gesprek om belemmeringen op te lossen.
8. IVBN en Vastgoed Belang ontwikkelen met RICS⁷, NVM⁸, VBO⁹ en de grote taxatiebureaus een andere systematiek voor taxeren op kantoorlocaties met een hoge (structurele) leegstand. Onderdelen hiervan zijn: restwaarde-taxaties die rekening houden met alternatieve gebruiksmogelijkheden van het vastgoed en/of de grond en de sloopwaarde van het vastgoed.
9. IVBN en Vastgoed Belang bepleiten bij toezichthouder Financiële Markten (AFM) dat alle onder toezicht staande (of m.i.v. 2013 komende) vastgoedfondsen verplicht worden hun aandeelhouders jaarlijks te informeren over de actuele taxatie van de portefeuille kantoren in dat fonds om verrassingen aan het eind van de looptijd te voorkomen.

Artikel 8. Maatregelen door NEPROM en kantoor-ontwikkelaars NEPROM-leden

1. De NEPROM stelt een innovatieplatform in (met zo mogelijk de bijbehorende financiële middelen) om oplossingen en instrumenten uit te werken voor leegstaande kantoorgebouwen en voor de transformatie van (deel)gebieden.
2. Ontwikkelaars ontwikkelen nieuwbouw van kantoren hoofdzakelijk in Groeigebieden en uitsluitend met een hoog niveau van duurzaamheid en flexibiliteit met het oog op toekomstige nieuwe gebruikers en andere functies. Uitgangspunten m.b.t. duurzaamheid zijn een betere EPC en een beter duurzaamheidslabel (zoals BREEAM, GreenCalc, GPR of LEED) dan de geldende normen.
3. Ontwikkelaars richten zich in Balansgebieden, Beperkingsgebieden en Transformatiegebieden op herontwikkeling, transformatie en sloop. Zij streven ernaar om binnen een termijn van vijf jaar minimaal 50% van hun (her)ontwikkelactiviteiten (in oppervlak) op deze typen kantoorlocaties te ontplooiën.
4. Ontwikkelaars zijn terughoudend met het toevoegen van kantoorruimte in Balansgebieden. In Kantorenregio's waar regionale kantoorfondsen bestaan, betalen zij voor nieuwbouw of toevoeging van kantoorruimte in Balansgebieden de daarvoor geldende toeslag.
5. Ontwikkelaars voegen geen kantoorruimte toe in Beperkingsgebieden en Transformatiegebieden. Bij afwijking van dit uitgangspunt zijn zij bereid afspraken te maken over compenserende maatregelen, voor zover er geen regeling bestaat over afdracht aan een regionaal kantorenfonds.

² Building Research Establishment Environmental Assessment Method: kwalitatieve beoordelingsmethode om de milieubelasting van gebouwen te bepalen

³ Merknaam: instrument om de milieubelasting van een gebouw of een wijk gedurende zijn levenscyclus meetbaar en vergelijkbaar te maken

⁴ Merknaam: instrument om ontwerpgegevens van gebouwen om te zetten naar een waardering van de prestaties van gebouwen op gebied van kwaliteit en duurzaamheid

⁵ Leadership in Energy and Environmental Design: kwalitatieve beoordelingsmethode om de milieubelasting van gebouwen te bepalen (Amerikaanse equivalent van BREEAM)

⁶ Energieprestatiecoëfficiënt: theoretische methode om het energieverbruik van een gebouw te berekenen

⁷ Royal Institution of Chartered Surveyors

⁸ Nederlandse Vereniging van Makelaars

⁹ Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed

Convenant aanpak leegstand kantoren

6. Ontwikkelaars zijn terughoudend met het ontwikkelen van nieuwe kantoren bij binnen-regionale verhuisbewegingen, waarbij de huurder een relatief jong pand achterlaat dat vanwege zijn aard of omvang niet courant is of bij andere situaties die kunnen leiden tot wanverhoudingen tussen het vastgoed en zijn omgeving.
7. Ontwikkelaars onderbouwen bij nieuwbouw van kantoren buiten de Groeigebieden, of in gevallen als bedoeld in het vorige lid waar mogelijk samen met de gebruiker welke opties zijn onderzocht, waarom gekozen is voor nieuwbouw en waarom op die locatie.
8. Ontwikkelaars ontwikkelen in geval van verplaatsing van een huurder naar nieuwbouw een visie op het gebouw dat wordt achtergelaten.

Artikel 9. Maatregelen door NVB en vastgoed-financierende NVB-leden

1. Vastgoedfinanciers achten het terugdringen van de kantorenleegstand noodzakelijk en onderschrijven een regionale aanpak om vraag en aanbod op de kantorenmarkt zo snel als mogelijk in evenwicht te laten komen.
2. Vastgoedfinanciers nemen hun verantwoordelijkheid vanuit hun rol als financier. Vastgoedfinanciers hebben in de afgelopen jaren forse voorzieningen moeten nemen en niet uit te sluiten is dat zij dit de komende jaren op meer vastgoedfinancieringen moeten doen.
3. Vastgoedfinanciers zijn bereid tot een actieve deelname aan het Convenant, mits alle betrokken partijen overeenstemming bereiken in het voorraadbeleid waarbij netto voorraadverruiming middels nieuwbouwlocaties vergaand wordt voorkomen en nadrukkelijk wordt ingezet op herontwikkeling van bestaande locaties.
4. Vastgoedfinanciers zullen bij het vaststellen van hun bereidheid tot financieren nadrukkelijk oog hebben voor eventuele wanverhoudingen tussen vastgoed en haar omgeving ten einde leegstand te voorkomen. Bij nieuwe financiering op leegstandslocaties moet er alignment bestaan tussen commerciële en morele overwegingen. Bij een ontbreken van alignment, in het bijzondere ingeval van kantoren in Beperkingsgebieden en Herstructureringsgebieden, zullen vastgoedfinanciers terughoudend en kritisch zijn.
5. Vastgoedfinanciers geven in hun bestaande financieringsrelaties extra aandacht aan de problematiek van leegstand en denken actief mee over mogelijke oplossingen. Daarbij wijzen zij klanten met structureel leegstaande objecten in Beperkingsgebieden en Herstructureringsgebieden actief op de mogelijkheden van de regionale kantoorfondsen.
6. Vastgoedfinanciers staan positief tegenover plannen van eigenaren tot transformatie van kantoren op leegstandslocaties. Ook zullen vastgoedfinanciers een positieve grondhouding hebben ten aanzien van de financiering van deze plannen, mits deze passen binnen reguliere – prudentiële – risico-, financierings- en beleidskaders.
7. Vastgoedfinanciers onderschrijven het belang van herontwikkeling en/of verduurzaming en zullen een gelijke positieve grondhouding hebben ten aanzien van (de financiering van) dergelijke plannen van eigenaren, mits passend binnen reguliere kaders zoals genoemd in het vorige lid.
8. Vastgoedfinanciers nemen bij (her)financiering het Duurzaamheidsconvenant (DGBC Financierings Convenant) in acht.
9. Vastgoedfinanciers dragen met hun expertise en kennis graag bij aan de uitwerking van het Convenant.

Artikel 10. Maatregelen door CoreNet, FMN en hun leden

1. CoreNet en FMN voeren (bij voorkeur in samenwerking met andere marktpartijen) eens per twee jaar een onderzoek uit naar de eisen die gebruikers, van MKB tot multinational, stellen aan huisvesting (zoals duurzaamheid, flexibiliteit, ruimtegebruik, soort gebouw, locatie gebouw, werkplekconcept en faciliteiten) met als doel een toetsingscriterium te bieden voor beleggers, ontwikkelaars, financiers en taxateurs over de marktconformiteit van kantoorvastgoed. CoreNet en FMN stellen het rapport met de onderzoeksresultaten publiek beschikbaar.
2. CoreNet en FMN zetten zich er voor in dat hun leden in de hoedanigheid van huurder-gebruikers en eigenaar-gebruikers bestaand vastgoed laten prevaleren boven nieuwbouw, indien bestaande kantoorruimte voorhanden is die op hoofdlijnen voldoet, of aan te passen is, aan hun wensen.
3. CoreNet en FMN zetten zich er voor in dat hun leden in de hoedanigheid van huurder-gebruikers minimaal zes maanden voor de opzegtermijn, en bij voorkeur op jaarlijkse basis, met de eigenaar-verhuurder van het gehuurde pand hun wensen bespreken om de verhuurder de mogelijkheid te geven de huurder tijdig een voorstel te doen voor wat betreft de aanpassingen/verduurzaming van het gehuurde kantoor, zodat alle kansen benut worden dat de huurder het doelmatig gebruik kan voortzetten en de verhuurder in de gelegenheid gesteld wordt een passend voorstel te doen om de huurovereenkomst te verlengen.

Convenant aanpak leegstand kantoren

4. CoreNet en FMN zetten zich er voor in dat hun leden in de hoedanigheid van huurder-gebruikers samen met eigenaar-verhuurders optrekken om met de gemeente eventuele belemmeringen op te lossen in ruimtelijke en andere beleidskaders, zoals bestemmingsplan of parkeerbeleid.
5. CoreNet en FMN zetten zich er voor in dat hun leden in de hoedanigheid van huurder-gebruikers als uitgangspunt hanteren dat de totale huisvestingskosten (de kosten van huur plus energie, warmte/koude, licht en andere servicekosten) na upgradering niet mogen stijgen om te bevorderen dat eigenaar-verhuurders investeren in verduurzaming en energiebesparing van kantoren en hun panden tegen concurrerende prijzen blijven aanbieden.
6. FMN stimuleert haar leden om de Gedragscode Duurzame Eindgebruiker te ondertekenen en na te leven.

Artikel 11. Maatregelen door het Rijk

1. Het Rijk start ten behoeve van de vorming van regionale kantoorfondsen een onderzoek naar de mogelijkheden van een instrument dat gebaseerd is op de systematiek van de BIZ-regeling, dusdanig dat daarmee in bepaalde omstandigheden een wettelijke basis voor een verplichte afdracht ontstaat. Dit onder de randvoorwaarde dat een dergelijk instrument zodanig moet worden vormgegeven dat fluctuaties het EMU-saldo en de EMU-schuld niet beïnvloeden. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en het ministerie van Financiën. Uitkomsten en conclusies zijn aan een volgend kabinet.
2. Het Rijk zal op basis van signalen over praktijkknelpunten m.b.t. transformatie, herontwikkeling of sloop onderzoeken welke mogelijkheden er zijn deze knelpunten weg te nemen, wanneer deze tot de verantwoordelijkheid van het Rijk gerekend kunnen worden.
3. Het Rijk verbindt zich om –voor tenminste de jaren 2012 en 2013- een expertteam Kantoortransformatie in te stellen dat gemeenten en andere betrokken partijen die aan de slag willen met het transformeren van kantoorpanden in met name woningen kan bijstaan. De experts kunnen adviseren over uiteenlopende onderwerpen, zoals het toepassen van bouwkundige wet- en regelgeving, projectorganisatie, financiering en fiscale mogelijkheden of de matching van vraag en aanbod. Het expertteam wil laten zien dat (tijdelijke) transformatie naar woonruimte vaker dan gedacht een reële optie is bij de aanpak van leegstaande kantoren. De inzet van de experts komt voor 50% voor rekening van de gemeente en/of andere betrokken partijen zelf, de andere 50% wordt bekostigd door het ministerie van BZK.
4. Op verzoek van gemeenten biedt het Rijk voor 2012 en 2013 de diensten aan van de Expertpool Juridische Planschade, die kan adviseren over planschaderisico's bij het onttrekken van kantoorbestemmingen of het schrappen van plancapaciteit. De inzet van experts komt voor 50% voor rekening van de gemeente; de andere 50% wordt bekostigd door de ministeries van BZK en IenM.

Artikel 12. Overleg, monitoring, evaluatie en wijziging

1. Als uit de eerste financieel-juridische risicoanalyses, zoals bedoeld in artikel 4 blijkt dat de kosten zo hoog uitvallen dat het voor Gemeenten financieel onmogelijk wordt om de beoogde afspraken uit te voeren, treden Partijen in overleg over een herijking van de afspraken in dit convenant.
2. Als blijkt dat de in artikel 5 bedoelde regionale kantoorfondsen niet worden geoperationaliseerd kunnen partijen niet worden gehouden aan het bereiken van de doelen als geformuleerd in de artikelen 2.2.
3. Partijen zullen tenminste tweemaal per jaar gezamenlijk overleg voeren om de voortgang en de effectiviteit van de gezamenlijke maatregelen en de individuele maatregelen te bespreken.
4. Partijen maken in 2012 gezamenlijk afspraken over de wijze van monitoring en evaluatie en de daarbij te hanteren referentiesituatie.
5. Jaarlijks bespreken Partijen in hoeverre bijstelling of wijziging van aard of wijze van uitvoering van maatregelen nodig en/of wenselijk is.

Artikel 13. Naleving

1. Daar waar in dit convenant wordt gesproken over verplichtingen van gemeenten, wordt bedoeld dat VNG, als collectieve belangenbehartiger van gemeenten, zich zal inspannen dat deze verplichtingen ook daadwerkelijk door gemeenten zullen worden nagekomen.
2. Daar waar in dit convenant wordt gesproken over verplichtingen van de provincies, wordt bedoeld dat het IPO, als collectieve belangenbehartiger van provincies, zich zal inspannen dat deze verplichtingen ook daadwerkelijk door provincies zullen worden nagekomen.
3. Daar waar in dit convenant wordt gesproken over verplichtingen van beleggers, wordt bedoeld dat de IVBN, als collectieve belangenbehartiger van de institutionele beleggers in Vastgoed

Convenant aanpak leegstand kantoren

Nederland, zich zal inspannen dat deze verplichtingen ook daadwerkelijk door beleggers zullen worden nagekomen.

4. Daar waar in dit convenant wordt gesproken over verplichtingen van beleggers, wordt bedoeld dat Vastgoed Belang, als collectieve belangenbehartiger van de particuliere beleggers in Vastgoed, zich zal inspannen dat deze verplichtingen ook daadwerkelijk door beleggers zullen worden nagekomen.
5. Daar waar in dit convenant wordt gesproken over verplichtingen van ontwikkelaars, wordt bedoeld dat NEPROM, als collectieve belangenbehartiger van de Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, zich zal inspannen dat deze verplichtingen ook daadwerkelijk door ontwikkelaars zullen worden nagekomen.
6. Daar waar in dit convenant wordt gesproken over verplichtingen van vastgoedfinanciers, wordt bedoeld dat NVB, als collectieve belangenbehartiger van de Nederlandse banken, zich zal inspannen dat deze verplichtingen ook daadwerkelijk door vastgoedfinanciers zullen worden nagekomen.
7. Daar waar in dit convenant wordt gesproken over verplichtingen van huurder-gebruikers en eigenaar-gebruikers, wordt bedoeld dat CoreNet, als kennis- en netwerkorganisatie, zich zal inspannen om de implementatie van de afspraken en maatregelen in dit convenant door hun leden te bevorderen.
8. Daar waar in dit convenant wordt gesproken over verplichtingen van huurder-gebruikers en eigenaar-gebruikers, wordt bedoeld dat FMN, als collectieve belangenbehartiger van de huurder-gebruikers en eigenaar-gebruikers, zich zal inspannen dat deze verplichtingen ook daadwerkelijk door huurder-gebruikers en eigenaar-gebruikers zullen worden nagekomen.
9. Daar waar in dit convenant wordt gesproken over verplichtingen van Marktpartijen, wordt bedoeld dat de brancheorganisaties, als collectieve belangenbehartigers van de beleggers, bedoeld in de leden 3 en 4, de ontwikkelaars, bedoeld in lid 5, en de vastgoedfinanciers, bedoeld in lid 6, zich zullen inspannen dat deze verplichtingen ook daadwerkelijk door de Marktpartijen zullen worden nagekomen.
10. Het Rijk spant zich in om alle acties uit te voeren waaraan zij zich verbonden heeft, en voor zover het wetgeving betreft, met welke wetgeving de ministerraad heeft ingestemd, deze wetgeving in procedure te brengen, zulks binnen de ruimte die de kabinetsafspraken en de Bestuursafspraken gedurende de looptijd van het convenant haar bieden, en zulks onverlet de bevoegdheden van de Staten-Generaal ter zake waartoe ondermeer behoort de bevoegdheid tot initiatief-wetgeving, alsmede de gebruikmaking van de normale parlementaire bevoegdheden om de regering te controleren en de bevoegdheden en verplichtingen van de Rijksoverheid tot uitvoering van internationale regelgeving. Voorts laat dit onverlet de bevoegdheden en verplichtingen van de Rijksoverheid tot uitvoering van nationale en/of internationale regelgeving.
11. Partijen spreken elkaar onderling aan wanneer zij van mening zijn dat een Partij zich onvoldoende inspannt. Op tekortkomingen in de naleving van dit convenant kunnen zij geen beroep doen bij de burgerlijke rechter.
12. De inspanningen van de organisaties bedoeld in de leden 1 t/m 10 zijn niet strijdig met het Nederlandse en/of Europese mededingingsrecht.

Artikel 14. Looptijd

1. Dit convenant treedt in werking op de dag volgend op die waarop het door alle Partijen is ondertekend en heeft een looptijd van vijf jaar.
2. Wanneer Partijen bij de jaarlijkse evaluatie vaststellen dat de doelstellingen van het convenant al eerder bereikt zijn, kunnen zij voortijdige beëindiging van het convenant voor alle Partijen overeenkomen.
3. Uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de looptijd, bedoeld in het eerste lid, treden partijen met elkaar in overleg over de vraag of zij het convenant na het verstrijken van de looptijd willen voortzetten en zo ja, voor welke periode.

Artikel 15. Onvoorziene omstandigheden

1. Indien onvoorziene omstandigheden optreden waardoor naleving van dit convenant van Partijen niet gevergd kan worden, treden Partijen in overleg over de noodzaak van wijziging van dit convenant, binnen zes weken nadat een Partij de wens daartoe aan de andere Partij(en) schriftelijk heeft meegedeeld.
2. De wijziging en de verklaring (verklaringen) tot instemming wordt (worden) in afschrift als bijlage aan het convenant gehecht.

Convenant aanpak leegstand kantoren

Artikel 16. Opzegging

1. Indien het overleg, bedoeld in artikel 12, eerste lid, artikel 14, derde lid en artikel 15, eerste lid, niet binnen zes maanden tot overeenstemming heeft geleid, mag elke Partij dit convenant met inachtneming van een opzegtermijn van een maand tussentijds schriftelijk opzeggen.
2. Wanneer een Partij het convenant opzegt, blijft het convenant voor de overige Partijen in stand voor zover de inhoud en de strekking ervan zich daartegen niet verzetten.

Artikel 17. Openbaarheid

1. De tekst van dit convenant wordt binnen een maand na de inwerkingtreding gepubliceerd in de Staatscourant.
2. Wijzigingen van dit convenant worden eveneens gepubliceerd in de Staatscourant.

Artikel 18. Bijlagen

1. Het convenant bevat de volgende bijlagen:
 - a. Lijst van gemeenten en provincies
2. Indien het convenant strijdt met de bijlage, gaat het convenant voor.
3. Bijlagen bij dit convenant maken integraal deel uit van het convenant.

Aldus opgemaakt en in negenvoud ondertekend op 27 juni 2012 te Den Haag.

Minister van Infrastructuur en Milieu
Drs. Melanie Schultz van Haegen

De Vereniging Interprovinciaal Overleg
J. Remkes

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten
A. Jorritsma

De vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland
H. Copier MBA
Krachtens volmacht ondertekend door ir. J. Buijs

ir. J. Buijs

De vereniging Vastgoed Belang
J. Kamminga
Krachtens volmacht ondertekend door drs. S.Y. Zeilstra

Convenant aanpak leegstand kantoren

De vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen
Ir. W. Bodewes
drs. N. Maarsen MRE

De kennis- en netwerkorganisatie CoreNet Global Benelux
Ir. M. Arkesteijn MBA

Facility Management Nederland
Ing. W. Ledder
Krachtens volmacht ondertekend door H. Topee

De Nederlandse Vereniging van Banken
Mr. B. Staal
Krachtens volmacht ondertekend door E. Stassen

BIJLAGE 1 – Lijst van gemeenten en provincies*Convenant aanpak leegstand kantoren, 27 juni 2012*

Deze lijst omvat de gemeenten die behoren tot de G5, de G32, plus de relevante satellietsteden in stadsgewestelijke verbanden en de provincie waaronder de genoemde gemeenten vallen. De exacte afbakening van de Kantorenregio's is nader te bepalen door in deze lijst genoemde overheden. Daarbij kunnen aan een Kantorenregio gemeenten worden toegevoegd die niet in deze bijlage zijn opgenomen.

Gemeente	Provincie	Regio
Leeuwarden	Friesland	Nader te bepalen
Groningen	Groningen	Nader te bepalen
Assen	Drenthe	Nader te bepalen
Emmen	Drenthe	Nader te bepalen
Almelo	Overijssel	Nader te bepalen
Hengelo	Overijssel	Nader te bepalen
Enschede	Overijssel	Nader te bepalen
Zwolle	Overijssel	Nader te bepalen
Deventer	Overijssel	Nader te bepalen
Apeldoorn	Gelderland	Nader te bepalen
Arnhem	Gelderland	Nader te bepalen
Nijmegen	Gelderland	Nader te bepalen
Ede	Gelderland	Nader te bepalen
Veenendaal	Utrecht	Nader te bepalen
Woerden	Utrecht	Nader te bepalen
Stichtse Vechten (Maarssen)	Utrecht	Nader te bepalen
Utrecht	Utrecht	Nader te bepalen
Houten	Utrecht	Nader te bepalen
Nieuwegein	Utrecht	Nader te bepalen
Amersfoort	Utrecht	Nader te bepalen
Hilversum	Noord-Holland	Nader te bepalen
Alkmaar	Noord-Holland	Nader te bepalen
Zaandam	Noord-Holland	Nader te bepalen
Amsterdam	Noord-Holland	Nader te bepalen
Diemen	Noord-Holland	Nader te bepalen
Amstelveen	Noord-Holland	Nader te bepalen
Haarlem	Noord-Holland	Nader te bepalen
Haarlemmermeer	Noord-Holland	Nader te bepalen
Almere	Flevoland	Nader te bepalen
Lelystad	Flevoland	Nader te bepalen
Leiden	Zuid-Holland	Nader te bepalen
Leidschendam-Voorburg	Zuid-Holland	Nader te bepalen
Den Haag	Zuid-Holland	Nader te bepalen
Rijswijk	Zuid-Holland	Nader te bepalen
Delft	Zuid-Holland	Nader te bepalen
Zoetermeer	Zuid-Holland	Nader te bepalen

BIJLAGE 1 – Lijst van gemeenten en provincies*Convenant aanpak leegstand kantoren, 27 juni 2012*

Gouda	Zuid-Holland	Nader te bepalen
Rotterdam	Zuid-Holland	Nader te bepalen
Schiedam	Zuid-Holland	Nader te bepalen
Capelle aan den IJssel	Zuid-Holland	Nader te bepalen
Dordrecht	Zuid-Holland	Nader te bepalen
Breda	Noord-Brabant	Nader te bepalen
Tilburg	Noord-Brabant	Nader te bepalen
Den Bosch	Noord-Brabant	Nader te bepalen
Eindhoven	Noord-Brabant	Nader te bepalen
Helmond	Noord-Brabant	Nader te bepalen
Venlo	Limburg	Nader te bepalen
Sittard-Geleen	Limburg	Nader te bepalen
Heerlen	Limburg	Nader te bepalen
Maastricht	Limburg	Nader te bepalen