

Convenant kantorenbeleid West-Brabant

“Naar een gezonde kantorenmarkt
in West-Brabant”

Partijen:

1. De achttien gemeenten binnen het Regionaal Samenwerkingsverband West-Brabant, hierna te noemen: “de regiogemeenten”;
2. De vijf gemeenten met de meeste voorraad kantoorruimte: Breda, Roosendaal, Bergen op Zoom, Oosterhout en Etten-Leur, hierna te noemen: “de kantorgemeenten”;
3. De Regio West-Brabant, hierna te noemen: “de RWB”;

In overweging nemende dat:

- a. In de nota “Naar een gezonde kantorenmarkt in West-Brabant”, die medio 2015 door het Portefeuillehouderoverleg (POHO) Economische Zaken van de RWB is vastgesteld, de ambitie is uitgesproken om door uitvoering van hetgeen in deze nota staat verwoord, te komen tot enerzijds een regionaal kantorenaanbod waarmee de marktvrage op een goede manier wordt gefaciliteerd en anderzijds te komen tot een gezonde kantorenmarkt;
- b. Ook bij kantoren overaanbod een groot probleem is, waarbij het niet alleen gaat over een kwantitatieve, maar vooral ook over een kwalitatieve mismatch;
- c. De kantorenproblematiek zich voornamelijk beperkt tot de kantorgemeenten en de kantorgemeenten primair de verantwoordelijkheid hebben om de overcapaciteit terug te dringen;
- d. De kantorgemeenten nadrukkelijk het uitgangspunt onderschrijven dat gezien de overcapaciteit geschrapt moet worden in plannen wil sprake zijn van een goed functionerende kantorenmarkt;
- e. De kantorgemeenten al enkele jaren bezig zijn om op lokaal niveau overcapaciteit weg te nemen door kantoorruimte te schrappen die weinig toekomstperspectief heeft ten faveure van kansrijke kantoorruimte;

- f. Ook de andere gemeenten (niet zijnde de kantorgemeenten) in de regio een bijdrage kunnen en moeten leveren aan het terugdringen van overcapaciteit en het tegengaan van leegstand;
- g. De problematiek in de kantorenmarkt primair vanuit de vraag benaderd dient te worden;
- h. Naast de aandacht voor plancapaciteit en planontwikkeling ook de aanpak van leegstand om actie vraagt;
- i. Een regionale aanpak op dit moment geen meerwaarde heeft, anders dan dat gezamenlijke monitoring van de voortgang moet uitwijzen of de gemeenten daadwerkelijk stappen zetten om te komen tot een gezonde kantorenmarkt;

Vraag:

- j. De totale vraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) naar kantoorruimte in West-Brabant de komende tien jaar (tot 2025) zo'n 200.000 m² bvo (bruto vloeroppervlak)bedraagt. Dat er ook na 2025 behoefte blijft aan kantoorruimte;
- k. Bijna 60% van deze vraag momenteel komt van kantoorgebruikers groter dan 1.000 m² vvo (verhuurbaar vloeroppervlak). Tegelijkertijd het aandeel kleinschalige transacties toeneemt naar zo'n 70% van het totaal aantal transacties in de regio;
- l. Ongeveer de helft van de vraag naar nieuwe kantoorruimte (in m² bvo), locaties betreft in het centrum/stationsmilieu. Ook het snelwegmilieu in de regio goed vertegenwoordigd is met zo'n 25 tot 30% van de vraag;

(Plan)aanbod:

- m. De regio over meer dan voldoende (plan)aanbod in bestaand stedelijk gebied beschikt om in de komende tien jaar (tot 2025) in de regionale behoefte te kunnen voorzien;
 - n. De kans op structurele leegstand bij kantoorruimte op bedrijventerreinen en/of langs uitvalswegen groot is. Dit eveneens geldt voor (monofunctionele) snelweglocaties;
 - o. Breda een aandeel heeft van iets minder dan 70% in de totale planvoorraad;
 - p. In nagenoeg elk locatietype meer plancapaciteit is dan de verwachte behoefte tot 2025;
 - q. Bijna elke gemeente in de regio beschikt over meer planmeters en bestaand aanbod dan de verwachte vraag tot 2025. Dit om nadere keuzes binnen de harde plancapaciteit vraagt;
 - r. Naast het toevoegen van nieuwe kantoorruimte, het belangrijk is om ook bestaande, verouderde kantoren te onttrekken aan de markt. Zo kan worden toegewerkt naar een afname van de kantorenavoorraad, waarbij leegstand op frictieniveau (circa 5%) het streven is;
- Nut en noodzaak van een regionale aanpak:**
- s. Kantoren goed zijn voor circa 25% van de werkgelegenheid in de regio, en de regio derhalve veel belang heeft bij een goed functionerende en gezonde kantorenmarkt;
 - t. Om een gezonde kantorenmarkt te krijgen en investeringen op de goede locaties uit te lokken, de regiogemeenten, en in het bijzonder de kantorgemeenten, overaanbod moeten terugdringen en leegstand moeten aanpakken;
 - u. Overaanbod leidt tot onduidelijkheid in de markt, tot locaties die maar half of niet tot ontwikkeling komen en daardoor kwalitatief mindere locaties voor het bedrijfsleven zijn en de regio een negatief imago als kantorenregio oplevert;

- v. De “Ladder voor duurzame verstedelijking” vraagt om regionale afstemming en deprogrammering ten gunste van kwalitatief goede locaties en plannen;
- w. De inschatting is dat veranderingen wat betreft de vraag naar kantoorruimte structureel zijn;
- x. Te veel nieuwbouwplannen zorgen voor meer economische veroudering van bestaand vastgoed. Het aan de slag gaan met de aanpak van de leegstand geen nut heeft, wanneer nog een veelvoud aan nieuwe kantoorruimte wordt gerealiseerd;
- y. Een gezonde vraag-aanbod balans een absolute voorwaarde is om gebruik van bestaande kantoorruimte aantrekkelijker te maken en derhalve leegstand te voorkomen;
- z. Eigenaren/beleggers slechts in beperkte mate zullen investeren in hun bestaande panden wanneer geen sprake is van enige marktstructurering.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1. Doel

Het hoofddoel van dit convenant is te komen tot een goed functionerende kantorenmarkt in de regio West-Brabant. Er is geconstateerd dat de kantorenmarkt nu niet goed functioneert en de normale marktwerking en het bestaande reguleringsinstrumentarium nog niet tot het gewenste resultaat hebben geleid. Convenantpartners verstaan onder “een goed functionerende kantorenmarkt” een kantorenvorrada waar overaanbod en leegstand beperkt zijn en die zo optimaal mogelijk toegesneden is op de diverse gebruikersvragen qua kwaliteit, locaties, gebouwfunctionaliteit en omvang.

Artikel 2. Inhoudelijke afspraken

1. Ieder van de vijf kantorengemeenten onderschrijft de noodzaak om overaanbod en leegstand op de kantorenmarkt aan te pakken.
2. Hiertoe hebben de kantorengemeenten de actuele vraag en aanbod situatie in hun gemeente in beeld en is het beleid erop gericht om kantoorruimtes waar geen vraag naar is zo veel mogelijk uit de markt te halen.
3. De overige gemeenten in de regio (niet zijnde de kantorengemeenten) zullen zeer terughoudend zijn met het toevoegen van nieuwe kantoorruimte. Een enkele kleinschalige toevoeging van kantoorruimte (tot maximaal 750 m² bvo) zal een relatief klein risico bevatten voor de overige gemeenten. Daarbij geldt dat toevoeging van kantoorruimte kleiner dan 750 m² bvo een lokale aangelegenheid is en daarmee een eigen afweging van de gemeente. Ieder initiatief dient in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking wel te worden onderbouwd.
4. Iedere gemeente (zowel de vijf kantoorgemeenten als de overige gemeenten) hanteert de volgende uitgangspunten bij uitvoering van haar kantorenbeleid:

- Strikte en directe handhaving van illegaal kantoorgebruik, zoals op bedrijventerreinen;
 - Realisatie van solitaire kantoren op bedrijventerreinen planologisch niet mogelijk maken;
 - Transformatie van langdurig leegstaande kantoren;
 - Geen kantoren enkel als opvuller van gebiedsontwikkeling of waardemaker in een grondexploitatie;
 - Strikte toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking bij kantoorontwikkelingen.
5. Voor de (inter)nationale vraag naar kantoorruimte in de regio wordt de gemeente Breda, als belangrijkste kantorengemeente, nadrukkelijk naar voren geschoven als meest aantrekkelijke vestigingsplaats voor het accommoderen van deze vraag.

Artikel 3. Monitoring, overleg, evaluatie en wijziging

1. Partijen maken in 2017 gezamenlijke afspraken over de wijze van monitoring en evaluatie en de daarbij te hanteren referentiesituatie.
2. Partijen zullen ten minste eenmaal per jaar gezamenlijk overleg voeren om de voortgang en de effectiviteit van de gezamenlijke maatregelen en de individuele maatregelen te bespreken.
3. Jaarlijks bespreken Partijen in hoeverre bijstelling of wijziging van aard of wijze van uitvoering van maatregelen nodig en/of wenselijk is.

Artikel 4. Naleving

Daar waar in dit convenant wordt gesproken over verplichtingen van gemeenten, wordt bedoeld dat de RWB, als collectieve belangenbehartiger van de gemeenten, zich zal inspannen dat deze verplichtingen ook daadwerkelijk door gemeenten zullen worden nagekomen. Daarnaast spreken gemeenten elkaar aan op hun verantwoordelijkheid.

Artikel 5. Looptijd

1. Dit convenant treedt in werking op de dag volgend op die waarop het door alle Partijen is ondertekend en heeft een looptijd tot 2025.
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. Wanneer Partijen bij de jaarlijkse evaluatie vaststellen dat sprake is van gewijzigde beleidsinzichten, treden Partijen met elkaar in overleg over de vraag of het convenant aanpassing behoeft dan wel kunnen zij voortijdige beëindiging van het convenant voor alle Partijen overeenkomen.
4. Uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de looptijd, als 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 6. Bijlagen

1. Het convenant bevat de volgende bijlagen
 - a. Lijst van gemeenten;
 - b. Nota: “Naar een gezonde kantorenmarkt in West-Brabant”, d.d. 8 juli 2015).
2. Indien het convenant strijdt met bijlage b, gaat het convenant voor.
3. Bijlagen bij dit convenant maken integraal deel uit van het convenant.

Aldus opgemaakt en in achttienvoud ondertekend

op _____ te _____