



HET KANTORENCONVENANT: DOORBRAAK OF AFBRAAK?

FRANK LEYENDECKERS

Het zal u zeker niet zijn ontgaan dat eind juni met veel tamtam het kantorenconvenant – officieel het ‘Convenant aanpak leegstand kantoren’ – is gepresenteerd. In juli is daaraan ook in dit blad de nodige aandacht besteed, waarbij een aantal bij het convenant betrokken partijen zijn licht erover heeft laten schijnen. Ik verbaasde mij toen al over de ferme taal die werd gebruikt: er werd gesproken over een ‘doorbraak’ en een ‘radicale breuk met het gebrek aan vertrouwen’. Hier moest toch echt iets baanbrekends aan de hand zijn, dus ben ik mij maar eens grondig gaan verdiepen in het convenant zelf.

Nu ben ook ik, net als u waarschijnlijk, al een aantal jaar betrokken bij de leegstandsproblematiek, dus de in het convenant opgenomen oproep tot meer samenwerking en voorstellen voor een regionale aanpak, onder regie van de provincie, kwam dan ook niet onverwacht en valt natuurlijk toe te juichen. Mijn wenkbrauwen gingen echter enigszins fronsen toen ik las via welke ruimtelijke beleidskaders dit allemaal gestalte zou moeten krijgen, en al helemaal binnen welke termijn: provincies en gemeenten moeten, in samenspraak met marktpartijen, binnen 12 maanden (regionale en lokale) afspraken maken over de ontwikkeling van de voorraad; provincies en gemeenten moeten, ook binnen 12 maanden, de afstemming van vraag en aanbod als ‘ruimtelijk belang’ opnemen in hun structuurvisie en vervolgens een kantorenbeleid formuleren; dat beleid moet dan vervolgens weer worden vertaald – door aanwijzing van groei, balans, beperking- of transformatiegebieden – in het ‘ruimtelijk instrumentarium’ van de provincie en gemeenten, en dat allemaal dus binnen diezelfde 12 maanden na inwerkingtreding van het convenant. Kijkend naar de reële doorlooptijden voor het opstellen of wijzigen van provinciale of gemeentelijke verordeningen, structuurvisies en bestemmingplannen, vraag ik mij af of deze ambitieuze doelstellingen wel realistisch zijn. Voordat er een vertaling gemaakt kan worden van de gemaakte afspraken, moet er natuurlijk eerst overeenstemming worden bereikt met en tussen de gemeenten, maar of dat nu zo gauw lukt? Remkes (voorzitter IPO) vertrouwt erop dat de van oudsher concurrerende

gemeenten wel tot een vergelijk komen, maar als dat niet gaat lukken, kan de provincie zijn ruimtelijke ordeningsinstrumenten inzetten. Ook daarmee is echter behoorlijk wat tijd gemoeid, en dan heb ik het nog niet over de nodige rechterlijke procedures die hiervan het gevolg zijn.

De daadwerkelijke uitvoering van de regionale kantorenvisies is afhankelijk van de oprichting van regionale kantorenfondsen, maar dat is pas aan de orde als de hiervoor genoemde vertaalslag naar ruimtelijke beleidskaders heeft plaatsgevonden, en zo is de cirkel rond. Zonder beleid geen fonds, en dus zonder fonds ook geen beleid.

De afgelopen weken is echter duidelijk geworden dat steeds meer gemeenten tegen het instellen van een sloopfonds zijn. Amsterdam lijkt de enige gemeente van de vier grote steden te zijn die de oprichting van een sloopfonds steunt. Begin oktober zijn daarover door enkele Kamerleden zelfs vragen gesteld aan minister Schultz van Haegen, onder andere of de steun van de VNG aan het convenant hiermee niet is komen te vervallen. De minister antwoordde op 29 oktober op een van die vragen dat zij in gesprek is met de VNG, en dat zij erop vertrouwt dat alle partijen hun verantwoordelijkheid nemen. Zij wijst erop dat gemeenten onder het convenant ook niet verplicht zijn om een kantorenfonds op te zetten, maar dat het een mogelijkheid is; kortom er is geen reden voor paniek volgens de minister. Het is de vraag of deze sussende woorden het beoogde effect hebben of dat de geest nu al uit de fles is. En is dat dan de geest van ‘de markt’ die zijn werk moet doen? Maar als klopt dat de leegstand maar voor 10–15% kan worden opgelost door transformatie, wat doen we dan met de rest? Gaat de markt daar ook zijn werk doen? Ik vrees dat we toch echt niet uitkomen onder een of andere manier van fondsvorming, om het probleem echt structureel aan te pakken.

De VNG raadpleegt momenteel zijn leden en is in gesprek met de minister; binnenkort komt men met een standpunt. Het zal me benieuwen...

Frank Leyendeckers is advocaat en partner bij CMS Derks Star Busmann. Hij houdt zich vooral bezig met gebiedsontwikkeling.