

Gemeente Amsterdam  
Dienst Wonen, Zorg en Samenleven  
Antwoordnummer 10011  
1000 PA AMSTERDAM

11 maart 2011

-

Inspraak aanpak leegstand

Geachte heer, geachte mevrouw,

Middels een 'kennisgeving' d.d. 27 januari 2011 heeft u de notitie 'Leegstand in Amsterdam: inzet op gebruik, aanpak van leegstand' (verder: 'de notitie') vrijgegeven voor inspraak. U geeft in bovenbedoelde mededeling aan, dat het ontwerpbesluit tot en met 10 maart a.s. ter visie en inspraak ligt. Wij stellen het op prijs dat u door het organiseren van deze consultatieronde gelegenheid geeft te reageren en geven graag door middel van deze brief onze mening over de inhoud.

De NEPROM vindt het positief dat de gemeente zich het probleem van leegstand aantrekt en dat zij actie onderneemt. In het belang van een goed vestigingsklimaat is het terugdringen van de leegstand met name op de kantorenmarkt noodzakelijk. De inzet op gebruik van vastgoed lijkt ons een goed uitgangspunt. Uw voorstellen lezen wij als voornemen om eigenaren van panden, veelal beleggers, te prikkelen om iets aan de leegstand te doen. Naar onze mening kan leegstand alleen adequaat worden bestreden indien een vruchtbare en evenwichtige samenwerking ontstaat tussen de drie betrokken partijen (gemeente, eigenaar/initiatiefnemer en potentiële gebruiker). Zolang het voorgenomen beleid leidt tot een constructieve houding van de gemeente ten opzichte van eigenaren / initiatiefnemers die hun best doen om de leegstand te verminderen en potentiële gebruikers kunnen wij ons hier goed in vinden. Het lijkt ons een illusie dat het voorgenomen beleid werkelijk een structurele oplossing biedt voor grote partijen die ondanks grote inspanningen er niet in slagen hun pand te verhuren. Wij denken niet dat de gemeente beter dan een betrokken, welwillende eigenaar in staat is een acceptabele huurder voor leegstaand vastgoed te vinden. Zaken als meldingsplicht, bestuurlijke boetes en verplichtende voordracht zien we dan ook vooral als een stok achter de deur voor onwillige eigenaren.

Een zeer actieve toepassing van de voorgestelde maatregelen lijkt sterk in het voordeel van potentiële gebruikers. Hierbij voorzien wij het risico dat de gemeente harde, dwingende maatregelen neemt, waarbij de welwillende betrokkenen mogelijk onevenredig worden benadeeld. Dat vinden wij zeer ongewenst. Wij vragen u daarom zich met dit beleid vooral te richten op panden die (langdurig) leegstaan zonder dat de eigenaar bereid is tot verandering. Dit in aanvulling op de beperking ten aanzien van de reikwijdte die u voor de toekomstige verordening aangeeft. Daar waar een eigenaar en/of ontwikkelaar aantoonbaar werkt aan herontwikkeling, transfor-

matie of een minder ingrijpende aanpak van de leegstand, verdient terughoudendheid de voorkeur. Daarnaast voorzien wij de mogelijkheid dat de beoogde maatregelen opportunistisch gedrag van gebruikers in de hand zullen werken, waarbij gebruikers al snel naar de gemeente kijken om hun huisvestingsprobleem op te lossen, liefst tegen lagere huren dan ze normaliter zouden betalen. De gemeente moet zich realiseren dat het vervullen van een makelaarsfunctie niet tot de kerntaken van de gemeente behoort en dat het al te voortvarend oppakken van deze functie een marktversturend effect kan hebben. We geven de gemeente in overweging om in plaats daarvan zich actief in te zetten om panden uit de markt te nemen.

Na deze algemene reactie gaan wij hieronder in op de aanpak leegstand niet-woonruimte en woonruimte. We houden bij de bespreking zo veel mogelijk de indeling en opbouw van de notitie aan.

Hoofdstuk 3, omgang met leegstandbeheer, laten we hierbij buiten beschouwing. Dit onderdeel heeft volgens ons namelijk met name gevolgen voor Leegstandbeheerders. Wij gaan er daarbij overigens wel van uit dat waar tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet niet reëel of mogelijk is, eigenaren c.q. partijen wel vrij moeten zijn om voor een invulling van het pand te kiezen die zij zelf het meest wenselijk achten, mede gelet op de aard en omvang van het te gebruiken vastgoed en de bijbehorende ontwikkelingsplannen.

## **Aanpak Leegstand niet-woonruimte**

### *Inleiding*

De notitie heeft belangrijke gevolgen voor onze leden die zich in de dagelijkse praktijk bewegen op de kantorenmarkt, waar de leegstandsproblematiek van niet-woonruimte zich concentreert. Voor ontwikkelaars die zijn gelieerd aan een belegger zijn de gevolgen ingrijpender dan voor zelfstandige ontwikkelaars. De inzet op gebruik raakt hoofdzakelijk (ontwikkelaar-) beleggers die gebruikers zoeken voor bestaande leegstaande gebouwen. De bijdrage van (zelfstandige) ontwikkelaars aan het aanpakken van de leegstand is vooral gelegen in het weer geschikt maken van gebouwen voor nieuwe ingebruikname. Via het Actieprogramma aanpak leegstand kantoren zet de NEPROM zich hiervoor in, samen met IVBN, Vastgoed Belang, CoreNet, ING Real Estate Finance, gemeenten en provincies. Het is evident dat voorkomen moet worden dat de inzet op gebruik de acties in het kader van het Actieprogramma doorkruist. Voor zover mogelijk moeten beide programma's elkaar juist versterken.

#### 1) *Het accommodatieteam;*

Het accommodatieteam (ATA) is een van de spelers in Amsterdam dat zich richt op het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Hiertoe bestaat een database met ruimteaanbod en ruimtevragers. Op welke wijze het bij elkaar brengen van vraag en aanbod plaatsvindt, wordt uit de notitie niet duidelijk. Is dit met name gericht op tijdelijk gebruik of ook op permanent gebruik na herontwikkeling of transformatie? Ontwikkelaars kunnen er belang bij hebben om inzicht te krijgen in de bij de gemeente bekende ruimtevragers, zowel in een tijdelijke als in een definitieve situatie. Het dwingend aanbrengen van een specifieke gebruiker kan ongewenste effecten hebben en daarmee de haalbaarheid van transformatie of herontwikkeling negatief beïnvloeden. Zo is het bijvoorbeeld van belang dat tijdelijk gebruik een positieve bijdrage levert aan het imago

van een pand of gebied en dat het bijdraagt aan een positievere cashflowontwikkeling. Daarbij moet zijn gewaarborgd dat tijdelijke gebruikers tijdig en zonder problemen het pand ontruimen.

2) *Sociaal en cultureel leegstandbeheer;*

Dat de gemeente zich extra wil inzetten voor het (tijdelijk) huisvesten van specifieke doelgroepen, zoals sociale en culturele initiatieven, studenten en kunstenaars is begrijpelijk. Vanuit ontwikkelaars bezien is hier in principe niets op tegen, mits wordt voldaan aan de eerder genoemde randvoorwaarden (zie 1) Het accommodatieteam).

3) *Transformatie van kantoren.*

De pilot oud voor nieuw cq. de pilot ontwikkelrechten, waaraan onder leiding van de NEPROM zou worden gewerkt is ons niet bekend. Wel is in het kader van het eerder genoemde Actieprogramma afgesproken dat ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en andere partijen in experimenteergebieden de leegstand zullen aanpakken. Wij zullen ons inspannen om in samenwerking met lokale overheden, plaatselijke eigenaren en andere belanghebbenden te verkennen hoe we bestaande en nieuwe instrumenten kunnen inzetten om zodoende op de desbetreffende locaties werkelijk een reductie van de leegstand te bereiken. Op deze wijze kunnen we een toolbox ontwikkelen met een breed pakket aan concrete (en onorthodoxe) instrumenten voor onder meer het uit de markt nemen van kansloze kantoren en kantoorlocaties, en gerichte herontwikkeling of upgrading van locaties in het middensegment, waarvan per situatie de meest effectieve kunnen worden toegepast. Amstel III of Teleport kunnen mogelijk in de experimenten worden betrokken. Het onderzoek naar wettelijke en beleidsmatige mogelijkheden om transformatie optimaal te faciliteren en stimuleren dat de gemeente via het Transformatieteam wil uitvoeren kan volgens ons goede bijdrage leveren aan de verkenning naar bestaand en nieuw instrumentarium. Ook de kennisdeling die de gemeente in dit kader voorstaat, kan hierbij behulpzaam zijn.

Of de open (leegstaande) kantorendag werkelijk vernieuwende oplossingen oplevert, is op voorhand moeilijk te voorspellen. Dit is in ieder geval een interessante manier om denkkraft te mobiliseren die misschien anders buiten beeld zou blijven. Eventuele bruikbare ideeën die uit een open kantorendag komen, kunnen weer worden meegenomen in de experimenten.

Het leegstandsgesprek van de wethouder met de tien kantooreigenaren met de meeste leegstand kan een goede manier zijn voor de gemeente om feeling te krijgen met de problemen waar deze eigenaren tegenaan lopen. De toezegging dat de wethouder alle medewerking zal aanbieden die binnen zijn bereik ligt om transformatie, hergebruik of herontwikkeling mogelijk te maken, is zonder meer positief. We gaan ervan uit dat hierbij een constructieve insteek wordt gekozen en dat de belangen van eigenaren niet in onredelijke mate zullen worden geschaad.

4) *Uitwerking van de Leegstandverordening*

Toen destijds het initiatiefwetsvoorstel 'Kraken en Leegstand' werd behandeld, heeft de NEPROM door middel van meerdere brieven de Tweede Kamer kenbaar gemaakt hoe zij tegen de voorgestelde aanpak van Leegstand aankijkt. Wij willen hier niet onnodig in herhaling vallen.

Wij besteden hieronder daarom kort aandacht aan a) de definitie van leegstand; b) de termijn van zes maanden; c) de kosten van gebruiksklaar (en brandveilig) maken (en houden) en d) de huidige realiteit op de vastgoedmarkt.

*a) de definitie van leegstand*

U geeft aan, dat een praktische uitwerking van de definitie in de Leegstandwet de uiteindelijke juridische basis vormt voor het in de verordening op te nemen begrip Leegstand.

De Leegstandwet spreekt echter niet van “leegstand” maar “leegstaan”. Indien u desalniettemin aansluiting zoekt bij de tekst van de Leegstandwet, adviseren wij u mede gelet op de inhoud van art. 15 lid 1 sub a van de Leegstandwet aan de voorgestelde definitie toe te voegen dat het gebouw geschikt is, of gemaakt kan worden voor gebruik overeenkomstig de bestemming.

Behalve dat gebruik in strijd met de bestemming in veel gevallen op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan, zijn veel panden qua constructie of inrichting vaak niet geschikt voor gebruik in strijd met de (feitelijke) bestemming. Van een eigenaar/initiatiefnemer kan niet verwacht worden dat hij excessieve investeringen (in verhouding tot de opbrengsten) dient te plegen om het pand geschikt te maken en zeker niet voor een ander gebruik dan waarvoor het pand (volgens het bestemmingsplan of qua constructie en inrichting) geschikt is. Op de kosten van het gebruiksklaar (en brandveilig) maken (en houden) komen wij hieronder onder c) nog terug.

Wij staan positief tegenover het feit dat u de toepassing van de verordening beperkt tot een aantal nader omschreven gebieden (Amstel III en Teleport) en gebouwen (<10.000 m<sup>2</sup> + ontruimde gebouwen die gekraakt waren).

Ons is niet duidelijk wat in de notitie onder ‘een gedeelte’ van een gebouw wordt verstaan. Doelt u daarbij op de zogenoemde fiscale ‘unittheorie’ of moet het echt om bouwkundig en fysiek volledig te scheiden vleugels/delen van een pand gaan?

*b) de termijn van zes maanden*

Hoewel de kantorenmarkt sinds de behandeling en invoering van de Wet Kraken en Leegstand verslechtert en de leegstand toeneemt, verandert dit echter niets aan de rol die onze leden innemen in het ‘ontwikkelingsproces’.

Wanneer een projectontwikkelaar/initiatiefnemer niet-woonruimte leeg heeft staan, is dat vaak in afwachting van bijvoorbeeld een benodigde vergunning of de aanschaf van een belendend pand om tot de voorgenomen ontwikkeling over te (kunnen) gaan. De in de Wet Kraken en Leegstand genoemde en door u aan te houden termijn van zes maanden leegstand is dan ook kort.

Een half jaar is vaak te weinig om een voorgenomen ontwikkeling ten uitvoer te brengen.

Wij verzoeken u dan ook deze termijn te verlengen; tot bijvoorbeeld een jaar of een uitzondering te maken voor panden waarvan aannemelijk is dat deze binnenkort (her)ontwikkeld gaan worden.

*c) de kosten van het gebruiksklaar (en brandveilig) maken (en houden)*

In eerdere correspondentie en tijdens het wetgevingsoverleg is uitgebreid aan de orde geweest dat de Wet Kraken en Leegstand niet tot onredelijke eisen voor de eigenaar van het pand mag leiden. Tot op heden is over de nadere invulling hiervan weinig tot geen duidelijkheid gegeven. Wij spreken dan ook onze zorg uit, dat wij bang zijn dat de Verordening tot onredelijke kosten voor eigenaren zal leiden. Met het gebruiksklaar (en brandveilig) maken (en houden) van panden, zijn immers al snel disproportionele investeringen gemoeid, in verhouding tot de opbrengen en het veelal tijdelijke karakter van het gebruik.

*d) de realiteit*

In de huidige markt blijkt het moeilijk huurders voor leegstaande panden te vinden. U mag van ons aannemen dat eigenaren/initiatiefnemers in het algemeen ook niets liever willen dan dat hun vastgoed verhuurd wordt en zij ondernemen daartoe zelf echt het nodige. In onze optiek behoort de gemeente potentiële huurders al voor te dragen, geruime tijd voor het inzicht komen van een verplichtende voordracht en wij gaan ervan uit dat de gemeente dat ook zal doen. Wij vragen ons dan ook oprecht af in hoeverre het de gemeente lukt een acceptabele gebruiker voor de leegstaande panden te vinden en mogelijkheden ziet om een adequate invulling te vinden waarvan de eigenaar/initiatiefnemer **geen** schade ondervindt. We doelen daarbij niet alleen op economische maar ook op imago-schade. Graag horen wij hoe de gemeente hieraan invulling gaat geven bij de selectie van partijen.

De notitie gaat niet in op de waarde en waardering van niet-woningen. Hierover leven nog we de nodige vragen. Heeft de gemeente nagedacht op het effect van het voorgenomen beleid op de waarde van panden en de waardeontwikkeling op lange termijn? Is het de bedoeling dat de gemeente een huurder voor kan dragen met een huur die (ver) onder de gebruikelijke markthuurligt? Graag vernemen wij de ideeën van de gemeente hierover.

### **Aanpak Leegstand woningen**

In deze brief besteden wij minimaal aandacht aan hoofdstuk 2 van de notitie. Dit deel van de notitie ziet op de aanpak van de leegstand van woningen. Voor dit segment was de Regionale Huisvestingsverordening (en de Leegstandwet) reeds van toepassing. Behalve dat de Wet kraken en leegstand nu de mogelijkheid biedt een bestuurlijke boete op te leggen, verandert er voor onze leden voor het overige ogenschijnlijk niet veel. Dit hangt ook samen met uw toezegging alleen een boete op te leggen bij het structureel en willens en weten onttrekken aan de meldingsplicht. Op blz. 26 van de notitie is deze toevoeging verder uitgewerkt en toegelicht.

Als het om de woningmarkt gaat, zijn wij verder content dat u heeft besloten om de grens van de vergunningplichtige sector niet te verhogen. Wij kunnen ons daarin vinden. Graag blijven wij betrokken c.q. op de hoogte van de door u voorgenomen monitoring van de 'vrij markt'.

### **Tot slot**

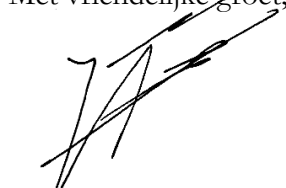
Concluderend stellen wij dat we positief staan tegenover de proactieve aanpak die de gemeente Amsterdam kiest bij het tegen gaan van leegstand. Wel zijn wij van mening dat deze aanpak alleen werkt als er een goede en evenwichtige wisselwerking ontstaat tussen alle drie de betrok-

ken partijen: gemeente, eigenaar c.q. initiatiefnemer en (potentiële) gebruiker. De notitie biedt goede aanknopingspunten om te komen tot constructieve samenwerking tussen deze partijen. Echter het voorgenomen beleid zal ook met actieve inzet van de betrokkenen niet in alle gevallen leiden tot het oplossen van leegstand. Wij vragen u hier oog voor te hebben en zich met de beoogde maatregelen vooral te richten op panden die (langdurig) leegstaan zonder dat de eigenaar bereid is tot verandering.

De NEPROM-leden zijn bereid mee te werken aan een goede uitwerking, invulling en de voorgenomen evaluatie. Wij verzoeken u niet alleen de verordening maar de notitie als geheel te evalueren. De verordening vormt immers maar klein onderdeel van de Amsterdamse aanpak. Wij vinden dat de onderwerpen ‘transformatie van kantoren’ en ‘de kosten van het gebruiksklaar (en brandveilig) maken (en houden)’ een belangrijk onderdeel van de evaluatie zou moeten uitmaken. Graag blijven wij betrokken bij de voortgang van de notitie c.q. verordening en de genoemde evaluatie.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen of opmerkingen heeft, zijn wij graag tot een gesprek bereid.

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema  
*directeur NEPROM*