

LEEGSTANDSKRANT

Eenmalige uitgave van
Huurdersvereniging Centrum
en Wijksteunpunt Wonen Centrum
3 december 2012

Lege panden willen bewoners

In 2010 heeft Huurdersvereniging Centrum het initiatief genomen tot een onderzoek naar de leegstand in stadsdeel Centrum. Aanleiding: de vele signalen over diverse vormen van leegstand in de binnenstad. Vaak weten bewoners dat het huis naast hen of ertegenover al jaren leegstaat en dat er niets mee gebeurt. Ook niet als de bewoners het doorgeven aan instanties. Daarnaast kent iedereen wel één of meer kantoorgebouwen die maar leeg blijven staan. Het leegstandsonderzoek is bedoeld om dit eindelijk eens te doorbreken.

De tweede aanleiding is de Leegstandswet uit 2010 en de magere reactie van het gemeentebestuur daarop. De gemeente gebruikt de nieuwe wet uitsluitend tegen leegstand van kantoren aan de rand van de stad. De leegstand in de bestaande stad wordt daarmee ongemoeid gelaten. Dit is heel

erg jammer, vooral in een tijd dat er nog maar weinig nieuwe woningen worden gebouwd. Woningzoekenden moeten het vooral van de bestaande woningvoorraad hebben.

De deelraad Centrum heeft positief gereageerd op het subsidieverzoek van de huurdersvereniging. Een jaar later werd nog een aanvullende subsidie verstrekt. Het onderzoek is uitgevoerd door Vincent Feith, Wijksteunpunt Wonen Centrum. Met als resultaat het recent gereedgekomen onderzoeksrapport *Leegstand in de Amsterdamse binnenstad*. Deze krant is daarvan een samenvatting. Wij hopen dat de aanbevelingen worden opgevolgd en dat lege panden snel bewoners krijgen.

*Huurdersvereniging Centrum
Wijksteunpunt Wonen Centrum*



De gemeente kan veel meer doen tegen leegstand



Hoe veel woningen en bedrijfsruimten staan leeg in Amsterdam-Centrum? En hoe kan de overheid de beschikbare regels beter gebruiken om leegstand tegen te gaan? Een pleidooi voor actief bijhouden en handhaven.

Op alle mogelijke manieren heeft het Wijksteunpunt Wonen (WSWonen) Centrum geprobeerd informatie over leegstand van woningen en kantoren te achterhalen. Op diverse websites, in buurtkranten en het *Stadsdeelnieuws* is een oproep geplaatst om leegstand te melden. De gegevens over leegstand van verschillende instanties waren onmisbaar voor het onderzoek. De dienst Ruimtelijke Ordening bijvoorbeeld becijferde dat van de woningvoorraad van bijna 50.000 in Centrum er ongeveer 6524 leeg staan. Dat is 18 procent. Een ander onderzoek, van de dienst

Belastingen, kwam in 2011 op een leegstand van 5127 adressen. De gemeentelijke cijfers zijn niet altijd even betrouwbaar. De gegevens over de Wallen en de leegstand in de grote winkelstraten lijken wel betrouwbaar.

Illegale hotels

Het WSWonen is zelf ook op onderzoek uitgegaan. Er kwamen 78 meldingen binnen (hiervan gingen er zes over panden buiten het Centrum). Van de 72 meldingen in het Centrum was iets minder dan de helft anoniem. De meldingen lopen uiteen van illegale hotels, illegale bed & breakfasts, leegstaande woningen en bedrijfsruimten. 54 meldingen gingen over woningen, achttien over bedrijfsruimten. 25 van de gemelde lege woningen staan in de lijst 'Administratieve leegstand', nagelopen door Stadsdeel Centrum. Dit kan inhouden dat er wel iemand staat ingeschreven, maar dat er niemand woont. Daadwerkelijke constatering van leegstand biedt belangrijke informatie voor de gemeente (Actie Zoeklicht) om onjuiste inschrijving tegen te gaan. De volledige lijst met leegstandsmeldingen is op 20 mei overhandigd aan het stadsdeel. Hier is nog geen antwoord op ontvangen. De gemeente heeft niet meegedeeld hoe veel meldingen in totaal bij Zoeklicht zijn gedaan.

Corporatiewoningen

Op de Wallen is dankzij het Project 1012 veel bekend over wat er in de panden gebeurt. Het WSWonen heeft hier 130 panden nagelopen

op gebruik. In mei 2012 stonden nog steeds 46 adressen leeg. Niet altijd is dit vanaf de straat na te gaan. Bij dertig panden gaat het om leegstaande kantooretages. Een heel ander verhaal zijn de vaak lang leegstaande koopwoningen van woningcorporaties. Bijvoorbeeld op Wittenburg (zie buurtblad *De Eilander*, maart 2010). Na acties van buurtbewoners zijn enkele woningen weer in de verhuur gegaan. In juni 2012 heeft het WSWonen Centrum van de dienst Wonen cijfers ontvangen: in Centrum staan 63 corporatiewoningen leeg, waarvan 56 langer dan een jaar (helaas geven corporaties het niet altijd door als een woning is verkocht).

De laatste inventarisatie van de zogeheten Kantorenloods van juni 2012 noemt in totaal zeventien panden in het Centrum, waarvan dertien panden gemiddeld langer dan vier jaar leeg staan; vier panden staan vermeld als vrijkomend. De dertien leegstaande panden hebben een oppervlakte van ongeveer 51.500m², de geschatte toekomstige leegstand bedraagt circa 42.000 m².

Veiligheid

Sinds 1985 werken stadsdeel Centrum en projectontwikkelaars aan het creëren van woonruimte boven winkels. Dit is ook goed voor de sociale veiligheid. In totaal zijn 714 woningen gerealiseerd. In de periode 2006 tot 2012 gaf het stadsdeel, in het programma Wonen Boven Bedrijven, 110 keer subsidie voor het maken van een eigen opgang.

LEEGSTANDSKRANT

Leegstand grote winkelstraten		
straatnaam	onderzoek stadsdeel	onderzoek WSWonen
Kalverstraat	6	95
Nieuwendijk	31	89
Warmoesstraat	13	9
Damstraat	2	20
Utrechtsestraat	1	16
Haarlemmerstraat/dijk	–	13
Totaal	53	242

Het WSWonen Centrum heeft zelf ook de leegstaande etages in de grote winkelstraten onderzocht. Opslagruimtes en geblindeerd etages zijn niet meegenomen. Het verschil met het onderzoek van het stadsdeel is opvallend (zie de tabel). Vooral in de Kalverstraat en op de Nieuwendijk zijn veel opgangen

in de loop der jaren vervangen door een open winkelpui. Ook zijn er etages die nooit een eigen opgang hebben gehad omdat middenstanders vroeger boven de winkels woonden. Bij 22 etages met een eigen opgang is het onduidelijk waarom ze leeg staan. Het merendeel van de leegstaande bovenetages is in gebruik als bedrijfsruimte of opslag. De overige etages zijn óf in gebruik via antikraak óf staan te koop of te huur. Het WSWonen heeft zelf nog een aantal losse panden gevonden die langdurig leeg staan.

Bezuinigingen
Door de bezuinigingen op kunst en cultuur zullen naar verwachting een groot aantal kunst- en cultuurinstellingen hun deuren sluiten. Dit kan leiden tot meer leegstand in de vele panden met een cultureel-maatschappelijke bestemming in Amsterdam-Centrum. Niet al deze panden kunnen worden herontwikkeld tot een ander soort gebruik, bijvoorbeeld omdat ze specifiek zijn gebouwd als theater. Daarnaast heeft de Universiteit van Amsterdam (UvA) aangekondigd het onderwijsaanbod in vier campussen te willen concentreren. Dit

zou kunnen inhouden dat onder andere een deel van het Binnen-gasthuisterrein, de Universiteitsbibliotheek en het Bungehuis worden afgestoten. Bijna al deze panden zijn groter dan 10.000 m² en zullen automatisch onder de Leegstandsverordening vallen. Uiteindelijk zal de komende jaren door het wegtrekken van de UvA potentieel 95.900 m² nieuwe leegstand ontstaan. Over transformatie tot hotels wordt al hardop gespeculeerd. ◀

LEEGSTANDSKRANT
Bijlage bij rapport *Leegstand in de Amsterdamse binnenstad*.
Tekst: Dingeman Coumou, Huurdersvereniging Centrum. | Foto's: Bas Baltus, Frake Schermer. | Eindredactie en productie: Bernadette de Wit, Wijksteunpunt Wonen Centrum. | Vormgeving: Gert Meijerink. | Druk: Flyer Alarm. | Oplage: 1000.



De gegevens in deze krant kunnen soms op adresniveau alweer achterhaald zijn vanwege de tijd tussen het onderzoek en het verschijnen van de Leegstandskrant.

Conclusies en aanbevelingen leegstandsonderzoek

Woningen

Conclusies

In het Centrum van Amsterdam staan 2000 woningen (ruim 4 procent) langdurig leeg. De onderzoeker kreeg 72 nauwkeurige meldingen binnen. In 2011 stonden ruim 5000 (merendeels) koopwoningen leeg. 60 corporatiewoningen staan langer dan een jaar leeg. 136 woningen zijn in antikraak in gebruik gegeven. Gegevens op adresniveau zijn bij het stadsdeel beschikbaar, maar gegevens uit verschillende bronnen worden niet aan elkaar gekoppeld. Het stadsdeel doet te weinig met de aangelegde leegstandslijsten en loopt leeg gemelde woningen ook niet na op de vergunningsplicht.

Aanbevelingen

- Leg een leegstandsregister aan**
 - Koppel alle beschikbare gegevens en gebruik deze voor één leegstandsregister voor heel Centrum.
 - Spiegel jaarlijks alle woningen uit het Leegstandsregister die langer dan twee jaar leeg staan aan de bouwvergunningen.
 - Deel de leegstandsmeldingen in op vergunningsplichtige en geliberaliseerde woningen, handhaaf op de vergunningsplichtige woningen.
- Leegstandsmeldingen www.wswonen.nl**
 - Neem leegstandsmelding op in het vaste takenpakket van het WSWonen Centrum. Dankzij het netwerk kan het stadsdeel hierdoor meer signalen opvangen.
- Leegstaande corporatiekoopwoningen**
 - Herinner corporaties aan de afspraak dat ze koopwoningen die langer dan een jaar te koop staan terugbrengen in de verhuur.
 - Ga in gesprek met corporaties over het aan studenten/jongeren in gebruik geven van te koop staande woningen (gebruikersovereenkomst).
- Tijdelijke verhuur in plaats van antikraak**
 - Onderzoek nader op adresniveau waarom veel corporatiewoningen in gebruik zijn via antikraak, terwijl de Leegstandswet ontworpen is om deze leegstand in te vullen.

Bedrijfspanen

Conclusies

Twintig van de 53 grote panden die in 2007 leeg stonden, doen dat nog steeds. Voor tien panden zijn plannen bekend. Voor sommige panden waren er geen alternatieven voor transformatie, tot de verruiming in het hotelbeleid. Hierbij gaat het vooral om panden groter dan 1000 m². In totaal is een kleine 50.000 m² getransformeerd tot hotel. In de toekomst zal dit type leegstand naar schatting toenemen met zo'n 137.000 m². Dit vanwege het wegtrekken van grote instellingen uit de oude binnenstad.

Aanbevelingen

- Leegstandsverordening Centrum**
 - Voeg het gebied van stadsdeel Centrum toe om tijdelijk gebruik in kleine bedrijfs- en kantoorruimte te stimuleren.
- Wonen-boven-winkeldag**
 - Stel getransformeerde panden ter inspiratie open voor eigenaren, ontwikkelaars en publiek.
- Monitoren leegstand**
 - Maak de komende drie jaar een jaarlijks inventarisatie van cultuurgebouwen, al dan niet in combinatie met onderwijsgebouwen die leeg zullen komen.
 - Vraag de Kantorenmonitor om een onderscheid te maken tussen kleine, middelgrote en grote panden, om een beter inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de kantorenleegstand.
- Leegstandsbeheer**
 - Vraag bij de dienst Belastingen de gemiddelde bezettingsgraad van Leegstandsbeheer op in kantoren en bedrijfsruimten in het Centrum.
- Campagne tijdelijk omzetten kleine kantoorpanden tot woningen**
 - Start een gemeentelijke campagne voor kleine, langdurig leegstaande kantoor-etages middels de Tijdelijke ontheffing bestemmingsplan Leegstandswet.