

Leegstandsaanpak in de Amsterdamse binnenstad

Een inventarisatie van leegstand in het stadsdeel Centrum en aanbevelingen voor een doelmatige aanpak

Onderzoek uitgevoerd door Wijksteunpunt Wonen Centrum
op initiatief van Huurdersvereniging Centrum
in opdracht van stadsdeel Centrum

Leegstandsaanpak in de Amsterdamse binnenstad

- **Op initiatief Huurdersvereniging Centrum**
n.a.v. signalen over leegstand
- **Amendement Kramer (GL) Duijndam (SP) Lahaise (PvdA)**
bij vaststelling begroting 2011
- **Start onderzoek juni 2011**
onderzoeker Vincent Feith aangesteld

Leegstandsaanpak in de Amsterdamse binnenstad

Begeleidingscommissie met vertegenwoordigers van:

Stadsdeelraad Centrum (indieners leegstandsamendement)

Stadsdeel Centrum

Coördinatieteam Wallen

Dienst Wonen Zorg en Samenleven

Huurdersvereniging Centrum

Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag

ASVA studentenunie

Leegstandsaanpak in de Amsterdamse binnenstad

Leegstand onderzocht van:

Huurwoningen (vergunningplichtig en vrije sector)

Koopwoningen

Bedrijfsruimten

Leegstandsaanpak in de Amsterdamse binnenstad

Leegstand Wonen (1)

Bronnen

Via bewoners: 72 leegstandsmeldingen website WSWonen

Onderzoek DGB: 2.000 woonadressen na 2 jaar nog zonder inschrijving bewoner

Gegevens DWZS: 63 leegstaande corporatiewoningen bestemd voor verkoop (echter slechte terugkoppeling corporaties)

Leegstandsaanpak in de Amsterdamse binnenstad

Leegstand Wonen (2)

Bronnen

Gegevens DWZS: 132 corporatiehuurwoningen in gebruik als anti-kraak / leegstandsbeheer

DRO: ruim 6.500 leegstaande woningen in Centrum, waarbij inbegrepen frictieleegstand. Geen onderzoek naar structurele leegstand bekend.

Leegstandsaanpak in de Amsterdamse binnenstad

Leegstand Niet-Wonen (1)

Bronnen

Stadsdeel Centrum: Inventarisatie leegstaande gebouwen > 1.000m² (2007). 20 van de 53 gebouwen nu nog leeg. Voor 10 panden zijn plannen bekend

Discussiekaart Kantorenloods: 17 panden leeg, 13 langer dan 4 jaar. Nu 51.500 m² + toekomstig vrijkomend 42.000 m².

WSWonen telde 242 lege etages boven winkels in de Kalverstraat, Nieuwendijk, Utrechtsestraat, Haarlemmerdijk en Damstraat. 212 etages zonder eigen opgang

Leegstandsaanpak in de Amsterdamse binnenstad

Leegstand Niet-Wonen (2)

Overige leegstandsgegevens

Het WSWonen inventariseerde 38 panden met leegstaande etages op de Herengracht

In postcode gebied 1012 staan zeker 30 bedrijfsetages langer dan 2 jaar leeg (nagelopen lijst van stadsdeel Centrum)

Leegstandsaanpak in de Amsterdamse binnenstad

Belangrijkste conclusies Wonen

Waardevolle gegevens over leegstand zijn verspreid over de verschillende diensten. Een goed totaaloverzicht ontbreekt.

De beschikbare gegevens leveren een beeld op van een aanzienlijk aantal leegstaande woningen

Eigenaar/bewoners zijn weinig bekend met wetgeving over tijdelijke verhuur van te koop staande woningen.

Onduidelijk hoeveel te koop staande woningen langdurig leegstaan

Leegstands aanpak in de Amsterdamse binnenstad

Belangrijkste conclusies Niet-Wonen

De beschikbare gegevens leveren een beeld op van een aanzienlijk aantal m² leegstaande bedrijfsruimten en dit gaat naar verwachting nog verder toenemen.

Grote panden zijn steeds vaker langdurig in gebruik via anti-kraak, met een lage bezettingsgraad. Kleine bedrijfsruimten staan vaak leeg zonder tijdelijke gebruik.

De ingevoerde Leegstandsverordening op basis van de wet Kraken en Leegstand wordt niet gebruikt voor bedrijfsruimten in het Centrum < 10.000 m² panden, terwijl dit een van de weinige instrumenten is om de leegstand van bedrijfsruimten aan te pakken.

Leegstandsaanpak in de Amsterdamse binnenstad

Belangrijkste aanbevelingen Wonen

Koppeling alle beschikbare leegstandslijsten, waaronder in ieder geval DGB, DWZS, DRO en straatgerichte aanpak

Aanleggen leegstandsregister, met de mogelijkheid voor bewoners om leegstand te melden

Te koop staande corporatiewoningen goed monitoren en in gesprek gaan met corporaties om deze woningen tijdelijk in gebruik te geven aan woningzoekenden

Leegstands aanpak in de Amsterdamse binnenstad

Belangrijkste aanbevelingen Niet-Wonen

Invoeren leegstandsverordening voor Amsterdams Centrum

Monitoren leegstandsbeheer en OZB gebruikersheffing invoeren bij lage bezettingsgraad van tijdelijk beheer

Stimuleren (tijdelijk) omzetten kleine kantoorpanden tot woningen

Leegstandsaanpak in de Amsterdamse binnenstad

Een inventarisatie van leegstand in het stadsdeel Centrum en aanbevelingen voor een doelmatige aanpak

Onderzoek uitgevoerd door Wijksteunpunt Wonen Centrum
op initiatief van Huurdersvereniging Centrum
in opdracht van stadsdeel Centrum

EINDE