

Leegstands aanpak in de Amsterdamse binnenstad

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



 **Wijksteunpunt Wonen**
Centrum

Uitgevoerd in opdracht van Stadsdeel Centrum.

Onderzoek en tekst

Vincent Feith

Opmaak en foto's

Frake Schermer

Begeleidingscommissie Leegstandsonderzoek

Dingeman Coumou, bestuurslid Huurdersvereniging Centrum

Annet Heuer, beleidsmedewerker van stadsdeel Centrum

Barbera Lavell, beleidsmedewerker van stadsdeel Centrum

Eline Koomen, Coördinatieteam Wallen

Fred Kramer, raadslid stadsdeel Centrum

Nelly Duijndam, raadslid stadsdeel Centrum

Joop Lahaise, raadslid stadsdeel Centrum

Willy-Anne van der Heijden, dienst Wonen, Zorg en Samenleving

Maarten Markus, Secretaris ASVA studentenunie 2010-2011

Ramon Dónicie, adviseur Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag

Ayelt de Wit, bewonersconsulent WSWonen Centrum

Guust Augustijn, coördinator WSWonen Centrum

Het onderzoek is uitgevoerd door Wijksteunpunt Wonen Centrum in opdracht van stadsdeel Centrum.

Datum publicatie: 13 december 2012

Voorwoord

In 2010 heeft het bestuur van Huurdersvereniging Centrum bij stadsdeel Centrum een subsidieverzoek ingediend voor het uitvoeren van een onderzoek naar de leegstand in de Amsterdamse binnenstad. De deelraad heeft eind 2010 dit verzoek gehonoreerd en een jaar later een aanvullende subsidie verstrekt. Aanleiding voor dit verzoek waren de signalen die de Huurdersvereniging van vele kanten en veelvuldig binnen kreeg over tal van vormen van leegstand in de binnenstad. Een tweede aanleiding vormde de Leegstandswet, die in 2010 werd aangenomen, en de magere reactie van het gemeentebestuur daarop. Burgemeester en Wethouders van Amsterdam gebruiken de instrumenten die de wet biedt om leegstand tegen te gaan, uitsluitend om leegstand van kantoren aan de rand van de stad (met name Zuidoost) aan te pakken. De leegstand in de bestaande stad wordt daarmee ongemoeid gelaten. Dit is opmerkelijk in een tijd dat nog maar mondjesmaat nieuwbouw van woningen wordt gerealiseerd, zodat de woningzoekenden het vooral van de bestaande voorraad moeten hebben.

Huurdersvereniging Centrum heeft het Wijksteunpunt Wonen Centrum gevraagd het onderzoek naar de leegstand uit te voeren. Het WSWonen Centrum heeft in de afgelopen twee jaar het onderzoek voortvarend opgepakt. Ook andere instanties, zoals Wijkcentrum d'Oude Stadt, stadsdeel Centrum en de dienst Wonen, Zorg en Samenleving van de gemeente Amsterdam, hebben ruimhartig meegewerkt aan het onderzoek.

Wij menen dat het onderzoek voldoende gegevens heeft opgeleverd waarmee de verschillende verantwoordelijke instanties, met name stadsdeel Centrum en de gemeente Amsterdam, aan de slag moeten. De stijgende vraag naar woningen en het gebrek aan voldoende betaalbare woningen maken het noodzakelijk dat alle beschikbare ruimtes worden ingezet om de woningnood te bestrijden. Ook menen wij dat dit onderzoek als voorbeeld kan dienen voor andere stadsdelen van Amsterdam voor het uitvoeren van een soortgelijk onderzoek. Pas dan kan sprake zijn van een meer structurele aanpak van leegstand in Amsterdam.

Achterin deze rapportage staan de conclusies en aanbevelingen. We hebben hier een samenvatting van gemaakt in een speciale *Leegstandskrant*. Deze treft u als bijlage hierbij aan.

Namens het bestuur van Huurdersvereniging Centrum
Dingeman Coumou, bestuurslid

Namens het bestuur van het Wijksteunpunt Wonen Centrum
Tryntsje Bakkum, voorzitter

1. Inleiding	9
2. Onderzoeksopzet	10
3. Wonen	11
3.1. De voorraad	13
3.1.1. Huurwoningen	13
3.1.2. Koopwoningen	14
3.2 Antileegstandsinstrumenten Wonen	15
3.2.1. Handhaving sociale huurwoningen	15
3.2.2. Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet	15
3.2.3. Antikraak	16
3.2.4. Beleid niet ontruimen kraakpanden voor leegstand	16
3.2.5. Bouwen aan de Stad II, afspraken corporatiekoopwoningen	17
3.3. Inventarisatie Leegstaande Woningen	17
3.3.1 Administratieve leegstand	17
3.3.2 Gegevens Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO)	18
3.3.3 Straatgerichte aanpak postcodegebied 1012	19
3.3.4 Leegstaande corporatiekoopwoningen	19
3.3.5 Corporatiewoningen - antikraak	20
3.3.6 Bureau Zoeklicht	21
3.4. Leegstaande koopwoningen particulieren	21
3.5. Leegstandsmeldingen WSWonen-website	21
3.6. Recente ontwikkelingen: afname vergunningplichtige voorraad	22
3.7. Toekomstige ontwikkelingen	23
3.7.1. De nieuwe woonruimteverdeling	23
3.7.2. Afschaffen huurprijsbescherming bij tijdelijke verhuur door eigenaar-bewoners	23
3.7.3. Monumententoeslag	23
3.7.4. Vervangen woningwaarderingssysteem door WOZ-systematiek	24
4. Niet-wonen	25
4.1. Antileegstandsinstrumenten Niet-wonen	27
4.1.1. Wet kraken en leegstand	27
4.1.2. Antikraak	27
4.1.3. Tijdelijke ontheffing bestemmingsplan Leegstandswet	28
4.1.4. Subsidiefonds woningonttrekking	28
4.2. Inventarisatie Niet-wonen	28
4.2.1. Inventarisatie 1.000 m ² + panden	29
4.2.2. Discussiekaart Kantorenloods	30
4.2.3. Wonen boven bedrijven	30
4.2.3.1. Inventarisatie WSWonen Centrum	32
4.2.4. Leegstand kleine bedrijfsruimten/kantoren	33
4.2.5. Overige kantoren leegstand	33
4.3. Recente ontwikkelingen	34
4.3.1. Leegstand getransformeerd tot hotel	34
4.3.2. OZB-heffing gedeeltelijke leegstand	35
4.3.3. Verruiming bewoning 1.000 m ² + in bestemmingsplan	36
4.3.4. Kluskantoren	36

4.4. Toekomstige ontwikkelingen	37
4.4.1. Leegstand cultuur en onderwijs	37
4.4.2. Verruiming ontheffing bestemmingsplan tijdelijke transformatie	37
5. Samenvatting	39
5.1. Wonen	39
5.2. Niet-wonen	42
6. Conclusie	45
6.1. Wonen	45
6.2. Niet-wonen	47
7. Aanbevelingen	49
7.1. Wonen	49
7.2. Niet-wonen	50

1. Inleiding

Eind 2010 heeft de deelraad Centrum bij de vaststelling van de begroting 2011 een amendement aangenomen van de raadsleden Kramer (GroenLinks), Duijndam (SP) en Lahaise (PvdA), over een nader onderzoek naar Leegstand in de Amsterdamse binnenstad. Het oorspronkelijke initiatief is genomen door Huurdersvereniging Centrum, die vele signalen binnenkreeg over tal van vormen van ongewenste leegstand. Het WSWonen Centrum is gevraagd om dit onderzoek uit te voeren. De uiteindelijke opdrachtverlening heeft op 20 april 2011 plaatsgevonden, door middel van een subsidiebeschikking van het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum. Het onderzoek is uitgevoerd door Vincent Feith.

Om het onderzoek in goede banen te leiden is een begeleidingscommissie ingesteld. In deze begeleidingscommissie hebben de indieners van het amendement, een beleidsmedewerker van stadsdeel Centrum, een medewerker van het Coördinatieteam Wallen, een vertegenwoordiger van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, een medewerker van de ASVA studentenunie, een vertegenwoordiger van het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag en niet in de laatste plaats een bestuurslid van Huurdersvereniging Centrum zitting genomen. De onderzoeksopzet en de nadere uitwerking van het plan van aanpak zijn in de begeleidingscommissie besproken. Met name het verzamelen van de beschikbare leegstandsgegevens her en der verspreid bij de diverse diensten van de gemeente Amsterdam en het stadsdeel Centrum heeft meer tijd gekost dan verwacht. In november 2011 is met instemming van de deelraad Centrum besloten het onderzoek te verlengen.

2. Onderzoeksopzet

Hoofd- en deelvragen

Bij de op 30 november 2010 ingediende motie van de raadsleden Kramer, Duijndam en Lahaise heeft de Huurdersvereniging Centrum besloten een leegstandsonderzoek te laten uitvoeren door Wijksteunpunt Wonen Centrum. Hierop heeft WSWonen Centrum een uitgewerkt plan ingediend bij Huurdersvereniging Centrum en de deelraad Centrum.

Het onderzoek moest bestaan uit een inventarisatie van de leegstand in het Centrum van Amsterdam, waarbij concrete leegstandslijsten zouden worden aangelegd. De focus moest zowel liggen op woon- als kantoorruimte. Naast de inventarisatie moest worden uitgewerkt welke instrumenten daarvoor ter beschikking staan.

Het hoofddoel is te komen met aanbevelingen die de leegstandsbestrijding in het Centrum van Amsterdam ten goede komen. Dit begint bij het maken van een inventarisatie van alle beschikbare leegstandsgegevens. De hoofdvraag is dan ook: *“Hoe kan de leegstand vanuit stadsdeel Centrum worden aangepakt en welke leegstandstypen zijn het meest problematisch en omvangrijk?”*.

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden is eerst een beeld nodig van de huidige leegstand en van de wijze waarop deze op dit moment wordt aangepakt. Daarom luiden de eerste twee deelvragen: *“Hoeveel woningen, kantoren en bedrijfsruimten staan er leeg in Amsterdam Centrum?”* en *“Welke wettelijke en beleidsmatige instrumenten kunnen worden ingezet om leegstand tegen te gaan?”*. Als we deze vragen hebben beantwoord, is het van belang om waar mogelijk in te zoomen op de soorten leegstand en deze in kaart te brengen: *“Welke soorten leegstand doen zich het meest en langdurig voor in het Centrum?”* en *“Welke panden op adresniveau staan leeg en wat is daarvan de reden?”*. Voor deze concrete lijsten zal bekeken moeten worden hoe de leegstand met de huidige mogelijkheden bestreden kan worden. *“In hoeverre worden de wettelijke en beleidsmatige instrumenten optimaal gebruikt om leegstand tegen te gaan?”*. Een laatste vraag van het onderzoek is *“Wat is de verwachting van de toekomstige leegstandsontwikkeling?”*.

Wonen



3. Wonen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de leegstaande woningen in het Centrum voor zover bij stadsdeel Centrum en WSWonen Centrum bekend. In dit hoofdstuk zal als eerste de huidige woningvoorraad in het Centrum omschreven worden. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de bestaande instrumenten aan leegstand tegen te gaan. Dit zijn de wettelijke en beleidsmatige mogelijkheden.

Hierna wordt een overzicht gegeven van de verzamelde leegstandsgegevens, al dan niet op adresniveau. Er zijn ook een aantal recente en mogelijke toekomstige ontwikkelingen in veranderend beleid of wetgeving die van belang zijn voor de leegstand of de aanpak er van. Dit wordt als laatste behandeld.

3.1. De voorraad

In Amsterdam Centrum zijn er zowel huur- als koopwoningen van zowel corporaties, particuliere eigenaren en eigenaar-bewoners. Hieronder het overzicht van de verdeling in aantallen op 1 januari 2012.

Tabel 1: Woningvoorraad onderverdeeld in soorten woningen

Soort bewoning:	Aantal woningen:
Eigenaar-bewoner	14.906
Sociale verhuur (corporatiebezit)	15.701
Particuliere verhuur	19.222
Totaal:	49.829

Bron: DBI/DBGA/OGA/O+S (<http://www.os.amsterdam.nl/tabel/7325/>)

Voor zowel huur- als koopwoningen bestaat een onderscheid tussen vergunningplichtige (sociale huur) en geliberaliseerde woningen (vrije sector). Dit zal in de volgende twee paragrafen (3.1.1. & 3.1.2.) nader worden toegelicht.

3.1.1. Huurwoningen (vergunningplichtig en geliberaliseerd)

Het verschil tussen vergunningplichtige (sociale huur) en geliberaliseerde (vrijesector-) huurwoningen is met name gelegen in de huurprijsbescherming.

Vergunningplichtige huurwoningen

Een vergunningplichtige woning is een woning met een rekenhuur tot onder de huurprijsgrens van maximaal € 664,66 per maand (per 1 juli 2012); deze woningen worden ook wel sociale huurwoningen genoemd. Het *Besluit Huurprijzen Woonruimte (BHW)* legt vast wat de maximale huurprijs van een woning is; dit gebeurt

op basis van het *Woningwaarderingssysteem*. Het puntenaantal wordt onder andere berekend op basis van: oppervlakte, voorzieningen en energielabel. Per aantal punten is een wettelijke maximale rekenhuur vastgelegd. Woningen tot en met 139 punten (prijsspeil 1 juli 2012) vallen onder de vergunningplichtige voorraad en zijn sociale huurwoningen.

In de *Huisvestingswet* zijn de wettelijke mogelijkheden en plichten van gemeenten ten opzichte van de vergunningplichtige voorraad vastgelegd. Zo is daarin vastgelegd dat de gemeente een huisvestingsvergunning moet afgeven voor vergunningplichtige woningen. Om een huisvestingsvergunning te krijgen, moet een woningzoekende onder andere rechtmatig in Nederland verblijven, 18 jaar of ouder zijn en maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de regio Amsterdam. Zonder een huisvestingsvergunning mag niet gewoond worden in een vergunningplichtige woning. Als een vergunningplichtige woning leeg staat, kan de gemeente bewoning afdwingen. Meer hierover in paragraaf 3.2 over antileegstandsinstrumenten.

Geliberaliseerde huurwoningen (niet-vergunningplichtige woningen)

De niet-vergunningplichtige voorraad, ook wel de geliberaliseerde voorraad of vrije-sectorwoningen genoemd, bestaat uit woningen met een rekenhuur van meer dan € 664,66 per maand (peildatum 1 juli 2012). Deze grens wordt bereikt bij een woningwaardering vanaf 140 punten. De grens tussen sociale huurwoningen de vrije sector wordt de liberalisatiegrens genoemd. Indien een woning tot de geliberaliseerde voorraad behoort, is daarop de *Huisvestingswet* niet van toepassing en hoeft een bewoner geen huisvestingsvergunning aan te vragen. Tevens vervalt de huurprijsbescherming (*BHW*). Dit houdt in dat de verhuurder en huurder onderling de huurprijs kunnen overeenkomen. In tegenstelling tot de vergunningplichtige voorraad kunnen gemeenten in de geliberaliseerde voorraad geen bewoning afdwingen. Wel kan de gemeente de leegstand monitoren.

3.1.2. Koopwoningen

Ook voor koopwoningen is een vergelijkbare grens vastgelegd. Deze heet de koopprijsgrens en geldt louter voor nieuwbouwkoopwoningen. De koopprijsgrens is vastgelegd in de *Wet Bevordering Eigen Woningbezit*¹. In 2012 is de koopprijsgrens € 168.950. Dit houdt in dat voor koopwoningen met een koopsom onder de koopprijsgrens de gemeente ook een huisvestingsvergunning moet afgeven en bij leegstand bewoning kan afdwingen. Indien een eigenaar-bewoner zijn koopwoning verhuurt en deze woning minder dan 140 punten heeft, gaat het om een sociale huurwoning en moet de huurder een huisvestingsvergunning aanvragen bij de gemeente. De koopprijsgrens is overigens van kracht tot 1 januari 2013, daarna wordt deze afgeschaft.¹

¹ Site: www.amsterdam.nl, Huisvestingsvergunning bij koopwoningen, 1 maart 2012
<<http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/wzs/container/kopen/artikel/>>

3.2. Antileegstandsinstrumenten

Hierna volgt een overzicht van de bestaande wettelijk en beleidsmatige antileegstandsinstrumenten. Dit zijn beleidsinstrumenten die leegstand van woningen tegen kunnen gaan.

3.2.1. Handhaving sociale huurwoningen

Indien een woning vergunningplichtig is, moet de gemeente voor bewoning een huisvestingsvergunning afgeven. Al deze woningen zijn opgenomen in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA). Op het moment dat een bewoner verhuist uit een vergunningplichtige woning, moet de verhuurder de woning binnen vijf dagen leeg melden. Vervolgens heeft de verhuurder vier weken de tijd om een bewoner voor te dragen die voldoet aan de eisen van de huisvestingsvergunning.² Indien een bedrijfsmatige verhuurder een huurder in een woning laat wonen zonder een huisvestingsvergunning verkregen te hebben, kan deze een boete krijgen die kan oplopen van € 6.000,- tot € 9.000,- per woning.³ Op het moment dat een woning leegstaat zonder dat daarvoor een onttrekkingsvergunning is verleend, kan de gemeente een boete opleggen van €12.000,- tot €18.500,- per woning. Als een woning verbouwd wordt, moet deze leeg gemeld worden voor renovatie. De Gemeenteraad heeft een voorstel aangenomen waarbij de vergunningsplicht wordt vervangen door prestatieafspraken met verhuurders; zie hier paragraaf 3.7, *Toekomstige ontwikkelingen*.

3.2.2. Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet

De *Leegstandswet* maakt het mogelijk om bepaalde woningen tijdelijk te verhuren zonder dwingend-rechtelijke huurbeschermingsbepalingen. Zo geldt er een bepaalde termijn en zijn er slechts geringe onderhoudsverplichtingen voor de verhuurder. Om als verhuurder een woning tijdelijk te mogen verhuren, gelden de volgende basiscriteria: de woning moet leeg staan, te koop staan of het moet een huurwoning betreffen die gerenoveerd of gesloopt gaat worden. Hierbij moet de verhuurder aannemelijk maken dat de werkzaamheden binnen twee jaar zullen beginnen, door het overleggen van een bouwvergunning. Als een woning aan deze eisen voldoet, krijgt de verhuurder een tijdelijke verhuurvergunning. Indien de plannen toch niet binnen twee jaar kunnen worden uitgevoerd en de reden van uitstel voldoet aan de uitzonderingsregels die staan beschreven in de *Leegstandswet*, mag een woning maximaal tot een periode van vijf jaar tijdelijk verhuurd worden. Als de werkzaamheden niet binnen deze termijn beginnen, moet een woning weer regulier verhuurd worden. Niet eerder bewoonde nieuwbouwwoningen mogen ook tijdelijk verhuurd worden.

² Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam, Art. 18 lid2 & Art. 19 lid2, 2010, p.10-11

³ Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam, Bijlage 5, 2010, p. 28

3.2.3. Antikraak

Wonen met een gebruikersovereenkomst, in de volksmond ook wel antikraak genoemd, is een woonvorm zonder huurbescherming en kan niet worden gezien als een (tijdelijke) huurovereenkomst. De gebruikersovereenkomst heeft tot doel leegstand en kraken tegen te gaan. In een gebruikersovereenkomst staan in tegenstelling tot een huurovereenkomst vaak zeer korte opzegtermijnen en er kunnen (onaangekondigde) huiscontroles plaatshebben.

In Amsterdam zijn naar een schatting van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (WZS) uit oktober 2009 ongeveer 3.100 bewoners in naar schatting 1.700 panden in Amsterdam. Binnen deze gegevens is geen onderscheid gemaakt tussen woningen en bedrijfsruimten⁴.

Wonen op basis van een gebruikersovereenkomst in woningen is eigenlijk alleen toegestaan in de niet-vergunningplichtige voorraad; hier bestaan geen beperkingen. In de vergunningplichtige voorraad dient een tijdelijke verhuurvergunning te worden aangevraagd. De enige uitzondering voor de vergunningplichtige voorraad, is de periode van leegstand in afwachting van het verkrijgen van een tijdelijk verhuurvergunning of indien duidelijk is dat een woning na leegmelding binnen zes maanden gerenoveerd of gesloopt zal worden. Alleen in die tussentijd mag er op basis van een gebruikersovereenkomst gewoond worden. Voor bewoning met een gebruikersovereenkomst in een geliberaliseerde huurwoning is geen maximumtermijn vastgelegd.

Antikraak wordt in dit onderzoek als leegstand aangemerkt, omdat dit geen permanente invulling betreft, maar een tijdelijk middel tegen kraken en leegstand. Woningen in gebruik als antikraak, wachten dus op een permanente ingebruikname.

3.2.4. Beleid niet ontruimen kraakpanden voor leegstand

Soms komt het voor dat een woning gekraakt is. Kraken houdt in dat een bewoner zonder juridisch recht of titel zijn huisvrede creëert in een woning. Gekraakt wonen in Nederland is op basis van de *Wet Kraken en Leegstand* verboden; niettemin kan een kraker onder bepaalde voorwaarden een beroep doen op zijn huisvrede op basis van het Europese Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens. In Amsterdam is het beleid om gekraakte woningen niet te ontruimen, indien deze na de ontruiming leeg zullen blijven staan. Dit beleid is van toepassing indien een eigenaar niet aannemelijk kan maken dat een woning na ontruiming in gebruik genomen zal worden. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen als er in een woning geen mogelijkheid is tot het aansluiten van nutsvoorzieningen. Dit beleid werkt preventief tegen leegstand. Gekraakte woningen worden in dit onderzoek als leegstand aangemerkt aangezien dit geen permanente invulling betreft. Overigens zijn er in het Centrum maar enkele gekraakte woningen bekend. Dit neemt niet weg dat het beleid over niet ontruimen van kraakpanden behoort tot de antileegstandsinstrumenten.

4 Leegstand in Amsterdam: inzet op gebruik, aanpak van leegstand, Dienst WZS, 12 januari 2011, p.32

3.2.5. Overeenkomst Bouwen aan de Stad II, afspraken corporatiekoopwoningen

De gemeente heeft samen met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de stadsdelen afspraken gemaakt over het terugdringen van leegstand in langdurig te koop staande corporatiewoningen. Een citaat:

“Corporaties zullen leegstand van woningen en ander onroerend goed zoveel mogelijk voorkomen. Dat is natuurlijk ook in hun eigen belang. Zij zeggen voorts toe binnen één jaar nadat een woning te koop is aangeboden en de splitsingsvergunning onherroepelijk is, de verkooptransacties te realiseren of de woning terug te brengen in de reguliere verhuur (tenzij er in concrete situaties redelijke argumenten zijn om een langere termijn aan te houden). Partijen treden in overleg indien de woningmarkt dusdanig verandert dat de verkooptermijn van één jaar niet meer redelijk wordt geacht.”⁵

Meer over leegstaande corporatiewoningen bij de inventarisatie van leegstandsgegevens in paragraaf 3.3.5. Leegstaande corporatie woningen.

3.3. Inventarisatie leegstaande woningen

Voor dit onderzoek zijn alle bij de gemeente Amsterdam beschikbare leegstandsgegevens opgevraagd. Deze konden vanwege privacytechnische redenen slechts gedeeltelijk ter beschikking worden gesteld ten behoeve van het onderzoek. Van sommige gegevens wisten wij pas laat van het bestaan en deze konden daarom pas laat aangevraagd en verwerkt worden. Dit heeft de inventarisatie op adresniveau belemmerd. Hieronder volgt per onderdeel een overzicht van de verzamelde leegstandsgegevens. Als eerste de beschikbare gegevens en onderzoeken bij de gemeente, de binnen gekomen meldingen bij het WSWonen Centrum en de door WSWonen Centrum zelf geïnventariseerde leegstand.

3.3.1. Administratieve leegstand

In augustus 2011 is een onderzoek gedaan naar de Administratieve Leegstand in het Centrum. Het betreft een lijst van 5.127 adressen – afkomstig van de Dienst Gemeentelijke Belastingheffing - waar geen bewoners staan ingeschreven. Uit een meting bleek dat er op het adres na één jaar ongeveer 30 procent en na twee jaar 50 procent weer een bewoners ingeschreven is. 2.192 woningen stonden na twee jaar nog niemand ingeschreven. In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken die voor het onderhavige onderzoek relevant zijn:

* “Er is binnen de Gemeenten Amsterdam geen eenduidige visie op leegstand.”⁶

* “Concluderend constateer ik dat er niemand verantwoordelijk is voor de leegstand in zijn totaliteit (ieder

⁵ Bouwen aan de stad II, periode 2011 t/m 2014, p.11

⁶ Maarten Egmond, Pilot Administratieve Leegstand, 2011, p.3

opereert op zijn eigen deelgebied), verantwoordelijkheden en definities niet scherp zijn en niet alle gewenste gegevens worden bijgehouden”.⁷

Het is onduidelijk wat is ondernomen met de lijst van woningen die langer dan twee jaar leeg staan. WSWonen Centrum heeft hier wel naar gevraagd. WSWonen Centrum wilde graag een steekproef op adresniveau organiseren binnen haar eigen onderzoek. Wegens privacy technische redenen dit geen doorgang vinden. Onduidelijk is of dit alsnog is uitgevoerd. WSWonen Centrum is hier niet over op de hoogte gehouden.

3.3.2. Gegevens Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO)

Uit gegevens van DRO blijkt dat de omvang van de woningvoorraad in 2011 ongeveer 49.565 is; daarvan zouden volgens DRO circa 6.524 woningen, 13,6 procent, leeg staan. Percentueel zou de leegstand met 18 procent in de Jordaan het hoogst zijn. De Dienst Onderzoek en Statistiek heeft aan stadsdeel Centrum laten weten dat nader onderzoek naar de structurele leegstand mogelijk is, maar dat daar kosten aan verbonden zijn. Dit is voor zover WSWonen Centrum geïnformeerd is niet uitgevoerd. Er waren geen gegevens op adresniveau beschikbaar.

Tabel 2: Statistieken aantal leeg staande woningen per buurt in Amsterdam Centrum.

Buurtcodes:	Buurtnaam:	Aantal woningen:	Percentages:
A00	Burgwallen-Oude Zijde	534	8%
A01	Burgwallen-Nieuwe Zijde	609	9%
A02	Grachtengordel-West	935	14%
A03	Grachtengordel-Zuid	536	8%
A04	Nieuwmarkt / Lastage	582	9%
A05	Haarlemmerbuurt	491	8%
A06	Jordaan	1.195	18%
A07	De Weteringschans	656	10%
A08	Weesperbuurt / Plantage	359	6%
A09	Oostelijke Eilanden / Kadijken	627	10%
Totaal		6.524	100%

Bron: DRO, 2011

⁷ Maarten Egmond, Pilot Administratieve Leegstand, 2011, p.3

3.3.3. Straatgerichte aanpak postcode gebied 1012

In het kader van het Project 1012 zijn in een aantal straten alle activiteiten in de panden geïnventariseerd. Het doel van het project is meer hoogwaardiger functies in het gebied te verkrijgen. De gemaakte inventarisatie bestaat uit de straten Nieuwendijk (deels), Nieuwezijds Voorburgwal, Oudebrugsteeg, Oudezijds Achterburgwal, Oudezijds Armsteeg, Oudezijds Voorburgwal, Papenbroekssteeg, Prins Hendrikkade (deels), Rokin, Singel, Sint Geertruidensteeg, Sint Janssteeg, Sint Luciënsteeg, Spui, Steenhouwerssteeg, Stormsteeg en de Warmoesstraat (alleen de delen van de straten die onder het postcodegebied 1012 vallen).

In deze straten zijn in de periode januari tot maart 2010 ongeveer 210 leeg staande objecten geteld. Hiervan ging het in 71 gevallen om een verbouwing of renovatie. De overige 139 objecten heeft het WSWonen Centrum nagelopen op gebruik (controle zichtbaar gebruik op straatniveau). Hieruit blijkt dat in mei 2012 nog steeds 46 adressen leeg stonden. Bij negentien adressen was vanaf de straat niet te constateren of de panden in gebruik waren of niet.

Tabel 3: Leegstand straatgerichte aanpak 2010 en 2012

Omschrijving:	Aantal adressen:
In verbouwing 2010-2012	71
In gebruik	74
Niet te constateren	19
Totaal:	210

Bron: Straatgerichte aanpak 1012, nagelopen door WSWonen Centrum.

Van de 46 leegstaande adressen gaat het bij dertig panden om leegstaande kantooretages. Zie hierover ook paragraaf 4.3.5, Leegstand kleine bedrijfsruimten/kantoorruimten.

3.3.4. Leegstaande corporatiewoningen

In maart 2010 ontstond onvrede bij de bewoners van Wittenburg (oostelijke binnenstad). De bewonerscommissie constateerde dat woningstichting Eigen Haard verschillende voormalige sociale huurwoningen langdurig in de verkoop had staan, volgens de bewonerscommissie soms langer dan een jaar.⁸ Via de meldingswebsite kwamen vier meldingen binnen van corporatiewoningen die langdurig leegstonden. De meldingen varieerden van twee maanden tot langer dan twaalf maanden. Bewoners maakten zich zorgen over leegstand, omdat de wachttijd voor het vinden van een andere woning naar hun mening te lang was. Deze meldingen waren reden om bij de dienst Wonen, Zorg en Samenleven de exacte gegevens op te vragen, aangezien deze dienst leegstaande, te koop staande corporatiewoningen monitort. Uiteindelijk heeft het WSWonen Centrum de cijfers in juni 2012 ontvangen.

⁸ Leegstand bij verkoop sociale huurwoningen Wittenburg, Eilander, maart 2010.

Tabel 4: Overzicht leegstand koopwoningen corporaties langer dan 1 jaar.

Verkoop corporatiewoningen:	Aantal:	Langer dan 1 jaar:	% langer dan 1 jaar:
Centrum	63	56	89%
Oost	249	234	94%
West	337	329	98%
Zuid	76	72	85%
Buitengebieden	836	749	95%

Bron: Dienst WZS, 2012

**De cijfers komen voor wat betreft de duur van de leegstand niet overeen met de werkelijkheid, omdat de verkoop slecht wordt teruggekoppeld door de corporaties. De dienst Wonen, Zorg en Samenleven heeft aangegeven dat er wordt gewerkt aan verbetering van de registratie.*

Voor zover bij het WSWonen Centrum bekend, is geen actie ondernomen op de leegstand en is evenmin bekend hoeveel van deze woningen in gebruik zijn via antikraak.

3.3.5. Corporatiewoningen – antikraak

Uit cijfers van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven blijkt dat in Amsterdam veel corporatiewoningen in gebruik zijn via antikraak.

Tabel 5: Corporatiewoningen in gebruik door antikraak.

Stadsdelen:	Aantal GBO*	% van het totaal
Centrum	132	10%
Oost	461	34%
West	252	18%
Zuid	50	4%
Buitengebieden	479	35%
Totaal:	1.374	100%

*GBO: Gebruikersovereenkomsten Bron: Dienst Wonen

In het Centrum zijn 132 corporatiewoningen in gebruik (geweest) via antikraak. Onderzoek op adresniveau was niet mogelijk. Bij het WSWonen Centrum is één situatie bekend van een woning in een complex waar een woningcorporatie wil slopen, die mogelijk ten onrechte op basis van een gebruikersovereenkomst in gebruik is. Een student heeft een gebruikersovereenkomst voor een periode van een half jaar, terwijl duidelijk is dat het complex niet binnen een half jaar gesloopt zal worden; ook is nog geen peildatum afgeven voor sloop. Het lijkt erop dat in dit geval gewacht wordt totdat er een peildatum is; in de tussentijd wordt de woning bewoond via antikraak in plaats van op basis van een regulier huurcontract. Vanwege angst

voor uitzetten kan helaas dit voorval niet geconcretiseerd worden. Een andere antikraakster uit Oost heeft onlangs wel aan de bel getrokken. Zij woont in een sociale huurwoning van Rochdale in afwachting van verkoop. Er waren meerdere aanwijzingen voor door anti-kraak in gebruik zijnde vergunningplichtige woningen terwijl renovatie/peildatum van het object niet bekend zijn. Er was echter geen tijd meer over dit grondig te onderzoeken.

3.3.6. Bureau Zoeklicht

Leegstand kan ook gemeld worden bij Bureau Zoeklicht. In 2011 zijn 43 woningen leeggekomen na Zoeklichtacties. Hoeveel leegstandsmeldingen in totaal bij Bureau Zoeklicht zijn binnengekomen, is aan het WSWonen niet bekend gemaakt.

3.4. Leegstaande koopwoningen particulieren

In heel Amsterdam stonden in 2011 5.063 woningen te koop met een gemiddelde verkooptijd van 62 tot honderd dagen. Het gaat niet goed met de verkoopmarkt, maar of er nu veel te koop staande woningen leegstaan, is moeilijk te achterhalen. Of de woningen leeg staan, is in praktijk moeilijk daadwerkelijk te constateren; ook komt het vaak voor dat er nog één persoon staat ingeschreven, waarmee de woning administratief niet leeg is. In 2011 blijkt het aantal koopwoningen dat tijdelijk is verhuurd op basis van de Leegstandswet — hetgeen eigenaar-bewoners alleen mogen doen op het moment dat de woning bij een makelaar te koop staat aangeboden — volgens de dienst Wonen, Zorg en Samenleven met 200 à 300 bijzonder laag te zijn.

3.5. Leegstandmeldingen WSWonen-website

Het WSWonen Centrum heeft door middel van oproepen in verschillende buurtkranten en de stadsdeelkrant alle actieve bewoners(commissies) gevraagd leegstand te melden. In totaal zijn 78 meldingen binnengekomen. Van deze 78 meldingen waren er zes buiten het Centrum. Van de 72 meldingen in het Centrum waren er 33 anoniem, iets minder dan de helft. De meldingen lopen uiteen van illegale hotels, illegale bed & breakfasts, leeg staande woningen en bedrijfsruimten.

Van de 72 meldingen in het Centrum gingen 54 meldingen over woningen en achttien over bedrijfsruimten. Van de 54 woningen staat bijna de helft, 25 leegstaande woningen in de lijst Administratieve leegstand. WSWonen Centrum heeft samen met stadsdeel Centrum de adressenlijst gecontroleerd. Er kunnen ook leegstaande woningen met inschrijving zijn, daarop is niet gecontroleerd omdat de lijsten op verschillende momenten zijn aangelegd. De lijst van WSWonen Centrum is later aangelegd dan de Administratieve leegstand lijst. Bijna de helft van de woningen stonden op de lijst. De volledige lijst met leegstandsmeldingen is overhandigd aan het stadsdeel op 20 mei 2012.

3.6. Recente ontwikkelingen: afname vergunningplichtige voorraad

Door de komst van het energielabel en de 'schaarstepunten' zal het volume van de vergunningplichtige voorraad inkrimpen.

Sinds 1 juli 2011 is in het *Besluit huurprijzen woonruimten* een extra puntenwaardering ingevoerd, waarbij de hoogte wordt bepaald door het *energielabel* van een woning. Het energielabel bestaat uit zeven gradaties van energiestatus, van A++ t/m G. Een woning met energielabel A krijgt 32 punten extra (zie tabel 1.0).

Tabel 6: Overzicht Energielabel en puntenaantallen.

Energielabel		
Energieprestatie	Eengezinswoning	Meergezinswoning
Label A++	44	40
Label A+	40	36
Label A	36	32
Label B	32	28
Label C	22	15
Label D	14	11
Label E	8	5
Label F	4	1
Label G	0	0

Bron: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning/puntensysteem-en-energielabel>

Een woning met een hoog energielabel krijgt een hoger puntenaantal, waardoor een hogere huurprijs gevraagd kan worden. Een vergunningplichtige woning kan op basis van het nieuwe puntenaantal boven de liberalisatiegrens uitkomen, waardoor leegstandsbestrijding op basis van de vergunningplicht niet meer mogelijk is en de huurprijsbescherming vervalt. Deze maatregel is ingevoerd met als doel verhuurders te stimuleren de energiestatus van een woning te verbeteren. In praktijk zullen hierdoor een meer vergunningplichtige huurwoningen een puntenaantal bereiken boven de liberalisatiegrens (>139 punten, 1 juli 2012). Alle woningen moeten per 1 januari 2013 bij verkoop en verhuur verplicht een energielabel hebben. Het energielabel is niet verplicht voor Rijksmonumenten, maar omdat voor monumentwoningen een extra opslag geldt, vallen maar weinig van deze woningen onder de vergunningplichtige voorraad. Sinds 1 oktober 2011 zijn ook de 'schaarstepunten' vastgelegd in het Besluit huurprijzen. Dit houdt in dat bepaalde gebieden zijn aangewezen als schaarstegebied, waaronder de regio Amsterdam. Een schaarstegebied is een regio met een hoge vraag, maar een klein aanbod van woningen. Afhankelijk van de WOZ-waarde worden 15 of 25 extra waarderingspunten aan een woning toegekend. Vanwege de hoge WOZ-waarden in Amsterdam Centrum geldt in meer dan 90% van de gevallen een bijtelling van 25 punten.

De effecten van de schaarstepunten zijn vooral zichtbaar bij mutatie. Dan kan een nieuwe huurprijs vastgesteld worden.

Met de komst van zowel het energielabel en de schaarstepunten neemt het aantal vergunningplichtige woningen sterk af.

3.7. Toekomstige ontwikkelingen

Er staat een aantal gemeentelijke en landelijke beleidswijzigingen op stapel, die van invloed zullen zijn op de mogelijkheden om leegstand van woningen aan te pakken.

3.7.1. De nieuwe woonruimteverdeling

De vergunningplicht voor corporatiewoningen vervalt. Met corporaties zijn afspraken gemaakt om te kunnen blijven monitoren op leegstand.

3.7.2. Afschaffen huurprijsbescherming tijdelijke verhuur eigenaar-bewoners

Voormalig minister Spies van Binnenlandse Zaken heeft per brief aan de leden van de Tweede Kamer laten weten dat zij voor te koop staande woningen waarvoor een tijdelijke verhuurvergunning is afgegeven, de huurprijsbescherming wil opheffen. Dit houdt in dat de eigenaar-bewoner zelf een huurprijs kan overeenkomen met de tijdelijke huurder. Indien deze maatregel wordt uitgevoerd, zullen vermoedelijk meer tijdelijke verhuurvergunningen worden aangevraagd om zo onder de huurprijsbescherming uit te komen.⁹

3.7.3. Monumententoeslag

Eind oktober 2012 is in het Staatsblad een voorstel gepubliceerd voor *Rijksmonumentwoningen* standaard 50 extra woningwaarderingspunten toe te kennen. Extra investeringen behoeven hierbij niet worden aangetoond en de regeling komt in de plaats van de huidige 30% toeslag. Voor woningen gelegen binnen een van *Rijkswege beschermd stads- en dorpsgezicht* kan onder voorwaarden een opslag gelden van 15%. Er moet nog een Koninklijk Besluit volgen voor de ingangsdatum van deze nieuwe regeling.

De Amsterdamse binnenstad is aangewezen als een *Beschermd stadsgezicht* en kent vele *Rijksmonumenten*. Met de eerder ingevoerde *schaarstepunten* en de puntentoekenning voor het *energielabel* (hoewel niet verplicht voor Rijksmonumenten) vallen vrijwel alle monumentwoningen buiten de vergunningplichtige voorraad. De mogelijkheden te handhaven op leegstand neemt hierdoor wederom af.

⁹ Mr. Drs. J.W.E. Spies, Brief: 'Huur op Maat', Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 17 januari 2012.

3.7.4. Vervangen puntenstelsel door WOZ-systematiek

Het huidige Kabinet Rutte II heeft in het regeerakkoord voorgesteld het huidige woningwaarderingsstelsel in zijn geheel te vervangen door een formule waarbij de maximale huurprijs van de woning wordt vastgesteld op 4,5% van de WOZ-waarde. Woningen met een WOZ-waarde van €177.250 of meer vallen daarmee in de vrije sector en dus buiten de vergunningplichtige voorraad.

Niet wonen



4.0 Niet-wonen

In dit hoofdstuk behandelen we alle panden die niet als niet-wonen aangemerkt worden. Hieronder vallen kantoren, bedrijfsruimten, winkelpanden, opslag en panden met een culturele/maatschappelijke en onderwijsbestemming. Eerst zal worden ingegaan op de antileegstandsinstrumenten. Vervolgens zal worden ingegaan op de verzamelde leegstandsgegevens en Wonen Boven Bedrijven, gevolgd door een schets van recente en toekomstige ontwikkelingen.

4.1. Antileegstandsinstrumenten Niet-wonen

Hierna volgt een overzicht van de bestaande wettelijke en beleidsmatige antileegstandsinstrumenten voor gebouwen, zijnde niet-wonen.

4.1.1 Wet Kraken en Leegstand

Op basis van de *Wet Kraken en Leegstand* kunnen gemeenten een *Leegstandsverordening* opstellen. Een leegstandsverordening verplicht eigenaren van leeg staande of via antikraak in gebruik zijnde bedrijfsruimten deze na een half jaar te melden. Indien zij dit niet doen, kan een boete tot maximaal €7.500 worden opgelegd. Gemeenten hebben de mogelijkheid zelf te bepalen welke categorie panden in een bepaalde regio onder de Leegstandsverordening vallen. Indien een pand dat langer dan een half jaar leeg staat, leeg wordt gemeld, kan de gemeente een leegstandsgesprek afdwingen. Vervolgens bespreekt de gemeente samen met de eigenaar de mogelijkheden voor het tegengaan van de leegstand. Aan de hand van dit leegstandsgesprek kan een leegstandsbeschikking worden opgesteld waarin staat omschreven of het pand al dan niet gedeeltelijk geschikt is voor gebruik. Als dit niet tot ingebruikname leidt, kan de gemeente zelf huurders voordragen. In hoeverre dit mechanisme daadwerkelijk zal werken, is de vraag. De wet wordt op dit moment onder andere getest in de gemeenten Amsterdam, Tilburg, Brunssum en Sittard. In Amsterdam is een *Leegstandsverordening* ingevoerd voor de bedrijventerreinen Amstel III en Teleport. In Amsterdam Centrum wordt de *Leegstandsverordening* niet toegepast.¹⁰

4.1.2. Antikraak

Een gebruiksovereenkomst maakt het mogelijk leegstaande bedrijfsruimten in gebruik te geven via zogenaamde antikraak. In de praktijk wonen en werken hierdoor vele gebruikers in bedrijfsruimten. Er zijn geen landelijke regels met betrekking tot antikraak. Gebruikers genieten nauwelijks bescherming en kunnen op zeer korte termijn uit de ruimte die zij gebruiken, worden gezet. Gebruikers betalen geen huur, maar meestal wel een vergoeding voor leveringen en diensten en/of administratie. Daar staat tegenover dat

¹⁰ Leegstand en ruimte, M. Wintgens, J.J. Hoekstra, 2012

gebruikers geen huurbescherming genieten. De eigenaar kan wanneer hij wil langs komen om de woon/werksituatie van de gebruikers te inspecteren. Los hiervan kan antikraak, waar dit middel effectief en met maatschappelijk oogmerk wordt ingezet, in kantoorpanden als een antileegstandsinstrument worden beschouwd. Antikraak waarbij slechts enkele gebruikers in grote panden zitten, wordt als ongewenst beschouwd. Zie hierover ook paragraaf 4.3.2.

4.1.3. Tijdelijke ontheffing bestemmingsplan Leegstandswet

In de Leegstandswet is geregeld dat voor een gebouw een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan kan worden gegeven (Artikel 3.22 Wet op Ruimtelijke Ordening). Dit kan voor een periode van maximaal vijf jaar en maakt het mogelijk tijdelijk bedrijfsruimte om te zetten naar woonruimte. De gerealiseerde woonruimte kan op basis van een tijdelijk huurcontract verhuurd worden. In de Tweede Kamer gaan geluiden op deze termijn te verlengen naar zeven of tien jaar, zodat tijdelijke transformatie van kantoorpanden rendabeler wordt. In Amsterdam is dit model voor het eerst toegepast bij het voormalige ACTA-gebouw (Nieuw-West), in Utrecht is Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht hier al langer mee bezig en zijn al diverse panden tijdelijk getransformeerd geweest tot studentenhuisvesting.¹¹

4.1.4 Subsidiefonds woningonttrekking

Het Subsidiefonds Woningonttrekking is een fonds waarin eigenaren die een woonruimte onttrekken, een bijdrage moeten storten. Dit geld wordt vervolgens gebruikt om bedrijfsruimten om te zetten in zelfstandige en/of onzelfstandige woonruimte. Het te verlenen subsidiebedrag varieert van € 4.500 tot een maximum van € 22.700 per woning. In 2011 is € 500.000 euro uit dit Fonds gebruikt voor Wonen Boven Bedrijven.¹² Het fonds kan gezien worden als een antileegstandsinstrument, omdat moeilijk te verhuren bedrijfsruimten, zoals leegstaande etages boven winkels, getransformeerd kunnen worden tot vrije sector woningen.

4.2. Inventarisatie Niet-wonen

Volgens de Kantorenmonitor (ieder jaar uitgevoerd in opdracht van de gemeente om een overzicht te geven van de totale leegstand kantoorruimte) is de voorraad in 2011 7,5 miljoen m². Daarvan stond in totaal 1.245.000 m² leeg, waarvan 194.220 m² (15,6 procent) in het Centrum.¹³ In dit onderzoek is getracht zoveel mogelijk van deze leegstand te ontleiden. Hierbij is de inventarisatie van panden groter dan 1.000 m² uit 2008 en de discussiekaart van de Kantorenloods het meest nuttig geweest.

¹¹ Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht, www.stichtingtijdelijkwonen.nl

¹² Subsidieverordening Fonds Woningonttrekking Binnenstad Amsterdam 1994, <http://www.regelgeving.amsterdam.nl/centrum/subsidie_fonds_woningonttrekking_binnenstad>

¹³ Kantorenmonitor, Metropoolregio Amsterdam, 2011.

4.2.1. Inventarisatie 1.000 m² + panden

In 2007 heeft de Sector Bouwen en Wonen, afdeling Ruimtelijk Beleid van het stadsdeel Centrum een onderzoek gedaan naar leegstaande panden van 1.000 m² en groter. Dit onderzoek is in alle vier de rayons (Stadshart, Oost, West en Zuid) uitgevoerd. Alle in het rapport genoemde panden heeft het WSWonen Centrum nagelopen om te kunnen beoordelen hoe het daarmee nu staat. In totaal staan nu nog twintig panden van de lijst met 53 panden uit 2007 (deels) leeg. Voor tien panden zijn bij het WSWonen Centrum plannen bekend.

Tabel 7. Lijst leegstaande 1.000 m² + panden 2007 met inventarisatie WSWonen 2012

Uit Stadsdeellijst 2007:	Aantekeningen controle 01-03-'12
Damrak 28-30	Grotendeels leeg
Singel 540	Kantoren, deels leeg
Herengracht 271-287	Kantoren, deels leeg
Keizersgracht 271-287	Antikraak, Zwerfkei, te huur
Oostenburgereiland (Stork)	Tijdelijk ingebruik door creatieve industrie
Rokin/Papenbroekssteeg 2	Antikraak, Zwerfkei
Kloveniersburgwal 131	Antikraak, Zwerfkei, nu B&B
Spuistraat 175	Antikraak, Zwerfkei
Kleine Wittenburgerstraat 1	Zojuist leeg gekomen
Leeg met plannen:	
Rembrandtplein 47	Kantoren, gerenoveerd, deels leeg
Rokin 75	Kantoren, www.rokin75.nl
Damrak 66	Kantoren, voorgevel wordt vervangen
Raamplein 1	Kantoren, Eyeworks heeft het aangekocht
Herengracht 574-576	Plannen voor hotel
Noorderstraat 8-42	In renovatie
Plantage Middenlaan 14	Plannen voor hotel
Plantage Muidergracht 4	Bouwaanvraag gedaan tot wonen
Pieter Pauwstraat 7-15	Plannen voor hotel
Oostenburgervoorstraat 1	Antikraak, Zwerfkei
Vijzelgracht 66-80	Deels in gebruik, wordt herontwikkelt

Bron: Sector Bouwen en Wonen, afdeling Ruimtelijk beleid, stadsdeel Centrum, 2008 en WSWonen Centrum, 2012.

Een groot aantal van deze panden is d.m.v. antikraak in gebruik. Een deel van de informatie is afkomstig van de rayonmanagers van stadsdeel Centrum.¹⁴

4.2.2. Discussiekaart Kantorenloods

Op de laatste discussiekaart van Kantorenloods uit juni 2012 staan in totaal zeventien panden in het Centrum genoemd, 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 51.500 m², de toekomstige leegstand bedraagt circa 42.000 m².

Tabel 8: Leegstand Centrum kantorenloods discussiekaart 26-06-2012

Adres:	Aantal m2:	Jaren leeg:	Percentage leeg:
Damrak 28-30	2.000	4-6	100
Spuistraat 175	8.300	3-4	100
Dam 17-21	2.000	4-5	100
Rokin 17-55 (Voormalig Fortis Bank)	14.500	1-2	100
Prinsengracht 432-436	15.000	Vrijkomend	100
Keizersgracht 251	1.100	4-5	100
Keizersgracht 271-275	3.400	3-4	100
Keizersgracht 277	2.300	3-4	100
Keizersgracht 279-283	2.800	3-4	100
Keizersgracht 285	3.700	3-4	100
Keizersgracht 287	4.800	3-4	100
Huidekoperstraat 26-28	3.400	2-3	100
Herengracht 571	1.200	6-7	100
Herengracht 576	2.000	6-7	100
Nieuwe Vaart	6.800	Vrijkomend	100
Weesperstraat 105a	5.800	Vrijkomend	100
Weesperstraat 61-105	14.400	Vrijkomend	69

Bron: Discussiekaart Kantorenloods, versie juni 2012.

4.2.3. Wonen Boven Bedrijven

Leegstaande etages boven bedrijven bieden mogelijkheden tot het creëren van woonruimte. Probleem is dat winkelstraten met veel leegstand wegens het gebrek aan sociale controle als onveilig worden ervaren. Al sinds 1985 wordt beleid ontwikkeld met als doel de leegstand boven bedrijven tegen te gaan.¹⁵

¹⁴ Sector Bouwen en Wonen Afdeling Ruimtelijk beleid, Inventarisatie grote panden, Stadsdeel Centrum, 11, september 2007.

¹⁵ H. Ouwerkerk, De Verdieping, Masterplan wonen boven winkels kalverstraat e.o. Amsterdam door Geusebroek Stefanova, architectenbureau, Hillen & Roosen b.v. en Van Gool Stedelijk Advies, 2005.

In tabel 9 staat het totale overzicht van de gerealiseerde woningen boven bedrijven vanaf 1985 tot heden. In totaal zijn er sinds 1985 714 woningen gerealiseerd. Vanaf 2006 is de beschikbare informatie gedetailleerder. In de periode 2006 – 2012 zijn in totaal 182 woningen gerealiseerd, waarvan 110 woningen met en 72 woningen zonder subsidie. De subsidies vanaf 2006 behoren bij het programma Wonen Boven Bedrijven van stadsdeel Centrum, dat onder andere bestaat uit subsidies voor het creëren van een eigen opgang¹⁶.

Tabel 9: Op basis van een overzicht van programmteam Wonen Boven Bedrijven.

Jaar/periode:	Aantal:	Met subsidie:	Zonder subsidie:	Totaal subsidiekosten:
1985 – 1994	514	Niet bekend	Niet bekend	€ 6.443.252
1995 – 2001	50	Niet bekend	Niet bekend	€ 324.797
2002 – 2005	46	Niet bekend	Niet bekend	€ 622.080
2006	32	21	11	€ 627.821
2007	35	32	3	€ 774.579
2008	39	13	26	€ 325.000
2009	16	8	8	€ 200.000
2010	17	4	13	€ 90.756
2011	12	10	2	€ 243.067
2012	31	22	9	€ 550.000
Totaal 1985-2005:	534	Niet bekend	Niet bekend	€ 7.390.129
Totaal 2006-2012:	182	110	72	€ 2.811.223
Totaal:	716	110	72	€ 10.201.352

Bron: Programmteam Wonen boven bedrijven, stadsdeel Centrum, 1 april 2012.

In de grote winkelstraten zijn in de periode 2006-2012, 53 woningen gerealiseerd.

Tabel 10: Leegstand grote winkelstraten.

Straatnamen:	Totaal woningen:
Kalverstraat	6
Nieuwendijk	31
Warmoesstraat	13
Damstraat	2
Utrechtsestraat	1
Totaal:	52

Bron: Selectie uit lijst Tabel 11.

Van geen van de gerealiseerde woningen is bij het stadsdeel bekend om wat voor type woningen het gaat. Onderscheid tussen huur (vergunningplichtig of geliberaliseerd) en koop is niet geregistreerd. Wel bestaat bij het stadsdeel het beeld dat de meeste van de gerealiseerde woningen vrije-sectorhuurwoningen zijn.

¹⁶ Stadsdeel Centrum, Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing, 2005, blz 16-19.

Naast de subsidies voor het creëren van een eigen opgang is ook een aantal keer promotie gemaakt voor de kansen die leegstand boven bedrijven biedt aan ondernemers. Zo is in 1995 een speciale expositie georganiseerd over de toentertijd nieuwe ontsluitingsprincipes, wat zorgde voor nieuwe interesse van bouwers en projectontwikkelaars.¹⁷ Daarnaast wordt ook publiciteit gegenereerd met succesverhalen. Zo is in 2004 een algemene folder over Wonen Boven Bedrijven verspreid onder winkeliers en ondernemers over de ondersteuning die het programma biedt bij de transformatie van etages tot woningen.

Onteigening van panden is in eerder beleid nooit een optie geweest, omdat het beleid inzet op stimuleren. In de begeleidingscommissie van dit onderzoek heeft stadsdeel Centrum te kennen gegeven te gaan experimenteren met onteigenen. Als voorbeeld werden panden genoemd die van cruciaal belang zijn als opgang om omliggende panden te kunnen transformeren. Het gaat dan om panden waarbij de eigenaar weigert mee te werken aan het creëren van woonruimte.

4.2.3.1. Inventarisatie WSWonen Centrum

Het WSWonen Centrum heeft de leegstaande etages in de grote winkelstraten (Kalverstraat, Nieuwendijk, Utrechtsestraat, Warmoesstraat, Haarlemmerdijk, Haarlemmerstraat en Damstraat) zelf geïnventariseerd.

Tabel 11. Overzicht inventarisatie etages winkelstraten Centrum door WSWonen 2011-2012.

Winkelstraten	Aantal etages	Aantal (GEO) etages
Kalverstraat	95	95
Nieuwendijk	89	86
Warmoesstraat	9	
Utrechtsestraat	16	7
Haarlemmerstraat / dijk	13	4
Damstraat	20	20
Totaal:	242	212

Bron: WSWonen Centrum, 2012.

In bovenstaande tabel 11 zijn alleen etages opgenomen die zichtbaar leeg staan. Etages die in gebruik zijn als opslag of die zijn geblindeerd, zijn niet meegenomen. Bij geblindeerde etages is onduidelijk of ze in gebruik zijn. Hierdoor kan het feitelijk aantal lege etages hoger uitvallen, maar het verschil zal gering zijn. Het kan ook zo zijn dat er etages zijn die in gebruik lijken, maar dat niet zijn.

In de Kalverstraat en de Nieuwendijk zijn 242 lege etages geteld. Veel opgangen aan de straatkant naar de bovengelegen etages zijn in de loop der tijd verwijderd, zodat de extra m² in rekening kunnen worden gebracht bij de verhuur van de winkelruimten (Kalverstraat 2.450 per m² per jaar in 2011).

¹⁷ Evaluatie Beleidsplan Binnenstad 1993, Dienst Binnenstad Amsterdam, Gemeente Amsterdam, 1998, blz. 10.

Ook zijn er panden met onzelfstandige woningen die nooit een eigen opgang hebben gehad, omdat vroeger de eigenaars of winkeliers boven de winkels woonden en ook via de winkels de bovengelegen woningen betraden. Deze woonvorm is gedateerd, omdat winkeliers vanwege de veiligheid bewoners geen toegang meer willen geven via de winkelruimte. Dit komt nog zelden voor in de grote winkelstraten.

Er zijn ook leegstaande etages met een eigen opgang. Bij 22 etages is onduidelijk wat daarmee gebeurt en waarom ze leeg staan. Het merendeel van bovengelegen leegstaande etages betreft bedrijfsruimte of opslag. De overige etages zijn óf in gebruik via antikraak óf staan te koop of te huur.

4.2.4. Leegstand kleine bedrijfsruimten/kantoren

Het WSWonen Centrum heeft de leegstand op de Herengracht, Damrak en Rokin onderzocht. Op het Damrak zijn negen lege etages geteld en op het Rokin vijftien. Uit een inventarisatie van de Herengracht bleek op dat moment dat er 38 panden met leegstaande etages zijn. Ook bleek uit de straatgerichte aanpak in het kader van Project 1012 dat dertig panden met kantooretages langer dan twee jaar leeg staan. In totaal gaat het om 92 panden met leegstaande kantooretages. De adressen van de panden zijn overgedragen aan stadsdeel Centrum. In de inventarisaties die het WSWonen Centrum heeft uitgevoerd, valt op dat veel kleine bedrijfsruimten leeg staan. Met kleine bedrijfsruimten worden alle ruimten kleiner dan 1.000 m² bedoeld. In het huidige beleid is vooral aandacht voor de transformatie van grote kantoren. Transformatie tot wonen zou voor deze [kleinere] ruimten mogelijk zijn met een bijdrage uit het subsidiefonds Woningonttrekking. Alle leegstandslijsten zijn overhandigd aan het stadsdeel. Om de leegstandsproblematiek op het gebied van kantoren beter te kunnen inschatten, is het raadzaam een overzicht te maken van de grootte van de objecten. Hiervoor zou de Kantorenmonitor B.V. gevraagd kunnen worden dit mee te nemen in de jaarlijks inventarisatie.

4.2.5. Overige leegstand kantoren

Het WSWonen Centrum heeft zelf nog een aantal losse objecten gevonden die langdurig leegstaan.

Tabel 12: Overige leegstand bedrijfsruimten.

Adres:	Omschrijving:
Herengracht 500	Leeg, te koop/te huur (3+ jaar)
Oosteinde 1	Leeg, te koop/te huur (3+ jaar)
Planciusstraat 19	Antikraak (5+ jaar)
Kloveniersburgwal 131	Antikraak (5+ jaar)

Bron: WSWonen Centrum, 2012.

4.3. Recente ontwikkelingen

Ook op het gebied van de kantorenleegstand is er een aantal recente ontwikkelingen. Zo krijgt een aantal lege panden een hotelbestemming, is een OZB-heffing mogelijk voor gedeeltelijke leegstand en is er een versoepeling gekomen in het creëren van wonen in bedrijfspanden groter dan 1.000 m².

4.3.1. Leegstand getransformeerd tot hotel

In en na 2012 zullen er in Amsterdam Centrum naar schatting zo'n negen hotels bijkomen. Dit is een schatting, omdat in het kader van dit onderzoek geen overzicht beschikbaar is gesteld van de verleende hotelvergunningen. Het aantal opgeleverde vierkante meters hotel, inclusief de geplande hotelbestemmingen, bedraagt in totaal 42.690 m². Dit cijfer kan dus hoger liggen. In ieder geval houdt dit ten opzichte van de in 2011 door Kantorenmonitor gemeten leegstand in, dat de leegstand door de komst van hotels met minstens 22 procent is teruggedrongen. Doordat het WSWonen Centrum geen overzicht heeft verkregen van de door het stadsdeel verleende hotelvergunningen, kunnen in het overzicht panden ontbreken die getransformeerd worden tot hotel.

Tabel 13. Lijst panden die hotel worden.

Adres:	m ² :	Beschrijving:
Herengracht 542-556	15.000 m ²	Waldorf- Astoria Hotel (voormalige Mees Pierson bank)
Nes 47-55	2.215 m ²	Wordt hotel, titel onbekend
Prins Hendrikkade 33	6.275 m ²	Uitbereiding Victoria Hotel
Huidenkoperstraat 22-28 / P Pauwstraat 7-15	2.700 m ²	Wordt hotel.
Prinsengracht 587	11.500 m ²	Wordt Hyatthotel/
Rozengracht 12-15	2.000 m ²	Was 2 jaar leeg, kandidaat eigenaar wil hotel vestigen, Wabo aangevraagd.
Bickersgracht 1	1.500 m ²	Eigenaar heeft Wabo aangevraagd voor hotel vestigen.
Elandsgracht 92	1.500 m ²	Planologische procedure voor omzetting tot hotel loopt.
Totaal:	42.690 m ²	

Bron: WSWonen Centrum, 2012.

Deze tabel is gemaakt aan de hand van informatie van de Rayonmanagers van stadsdeel Centrum, berichten van bewoners en medewerkers van WSWonen. Opvallend is dat een groot aantal van de panden daarvoor langdurig leeg heeft gestaan.

4.3.2. Bezettingsgraad antikraak in kaart brengen middels OZB-heffing gedeeltelijke leegstand.

De gemeente heeft samen met een aantal partners aanvullende regels opgesteld ten aanzien van het door antikraakbureaus in het leven geroepen Leegstandskeurmerk¹⁸. In deze afspraken wordt onder andere aandacht besteed aan de optimalisatie van de bezettingsgraad van panden waarin sprake is van leegstandsbeheer. Gemeenteraadslid M. Mulder (fractie PvdA) heeft een motie ingediend waarin hij stelt dat de stad zou moeten streven naar 70 procent bezettingsgraad. Uiteindelijk is 50 procent vastgelegd in de Amsterdamse leegstandsverordening, indien de brandveiligheid van een gebouw dit toelaat¹⁹. Over de effectiviteit van antikraak wordt vaak getwist en er ontbreken cijfers. Indien antikraak optimaal word ingezet in bedrijfspanden, kan antikraak als een effectief tijdelijk antileegstandsmiddel gezien worden. Om een einde te maken aan deze discussie moet helderheid gecreëerd worden. Een uitspraak van de Hoge Raad over de OZB-gebruikersheffing kan hierin duidelijk scheppen.

Op 5 december 2011 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan over de wijze van inning van de OZB-gebruikersbelasting bij geantikraakte leegstaande kantoorpanden²⁰. De OZB bestaat uit een eigendomsdeel en een gebruikersdeel. Het eigendoms gedeelte is helder, dat is voor rekening van de eigenaar, maar hoe zit het met het gebruikers gedeelte wanneer het OZB-object bijvoorbeeld een leegstaand kantoor is? De OZB-gebruikersbelasting kent een aantal ontheffingen, zoals de woondelenvrijstelling. Voorheen werden leegstaande kantoren waarin een paar gebruikers zaten, in hun geheel vrijgesteld van de OZB-gebruikersbelasting op basis van de woondelenvrijstelling. De Hoge Raad heeft hierin nu een wijziging aangebracht. Een leegstaand kantoorpand met gebruikers wordt niet meer in zijn geheel vrijgesteld, uitsluitend de delen die daadwerkelijk in gebruik zijn als bewoning. Als van een kantoor van 10.000 m² duizend meter in gebruik is door middel van leegstandsbeheer, dan krijgt een eigenaar 10 procent korting op de totale OZB gebruikersbelasting die voor het object betaald moet worden.

Gemeenten innen de OZB-belasting in Nederland. Deze uitspraak van de Hoge Raad creëert dus een mogelijkheid voor het innen van meer OZB-belasting in Amsterdam. Dit geldt dus praktisch gezien voor bijna alle leegstaande kantoren waar antikraak in zit. Inning van de belasting kan optimaal tijdelijk gebruik doen toenemen, wat in overeenstemming met de wens van de gemeente is. Hoe meer m² in gebruik is via antikraak, des te lager de OZB-heffing.

18 De aanvulling op de beleidsregels bij de Leegstandsverordening zijn door de gemeente Amsterdam besproken met: eigenaren i.c. Vastgoedbelang, Institutionele Beleggers Vastgoed Nederland (IVBN), Makelaarsvereniging Amsterdam, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, leegstandsbeheerders i.c. Vereniging Leegstandbeheerders Nederland (VLBN), Stichting Keurmerk Leegstandsbeheer, gebruikers i.c. Huurdersvereniging Amsterdam.

19 Michiel Mulder, gemeenteraadslid PvdA, initiatiefvoorstel 'bestrijding leegstand kantoren', 1 maart 2011.

20 Hoge Raad, nr. 10/05193, 25 november 2011

Bij de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam is in augustus 2012 de vraag uitgezet in hoeverre dit mogelijk is en of dit wordt toegepast. Het WSWonen Centrum heeft tot op heden, na herhaaldelijk de dienst te hebben gecontacteerd, nog geen antwoord mogen ontvangen.

4.3.3. Verruiming woonfunctie bestemmingsplannen panden 1.000m² +

Een andere methode om leegstand in grote kantoorpanden en bedrijfsruimten terug te dringen, is het juridisch planologisch mogelijk maken van wonen in panden die in het bestemmingsplan bekend zijn als 1.000 m²-panden; in deze panden mocht op grond van de in het stadsdeel geldende, oude bestemmingsplannen niet worden gewoond. In de vernieuwingsoperatie voor bestemmingsplannen waarin bestemmingsplannen zijn opgesteld voor de Oostelijke Eilanden, de oostelijke binnenstad en de zuidelijke binnenstad, en waar momenteel nog gewerkt wordt aan de plannen voor de westelijke binnenstad, het gebied 1012 en in de toekomst nog een plan zal worden opgesteld voor het gebied boven de Jordaan en enkele andere kleine gebieden, is voor het wonen in 1.000 m²-panden het volgende geregeld.

In de plannen voor de Oostelijke Eilanden en de oostelijke binnenstad is wonen in een 1.000 m²-pand niet mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan voor de zuidelijke binnenstad is geregeld dat wonen in panden van minimaal 1.000 m² mogelijk wordt gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid, onder voorwaarde dat minimaal een aaneengesloten geheel van 1.000 m² oppervlakte beschikbaar blijft voor andere functies. Voor de westelijke binnenstad geldt hetzelfde als voor de zuidelijke binnenstad.

In het bestemmingsplan voor gebied 1012 is geregeld dat wonen in een 1.000 m²-pand is toegestaan onder de voorwaarde dat een gedeelte (er is niet nader omschreven hoe groot dat minimaal moet zijn) van het gebouw, een andere functie dan wonen moet huisvesten. Bron: beleidsmedewerker Bouwen / Wonen, stadsdeel Centrum.

4.3.4. Kluskantoren

Een nieuw fenomeen zijn de kluskantoren een concept waarmee wonen in kantoren wordt gerealiseerd. Wegens gebrek aan tijd hadden wij jammer genoeg geen tijd om dit verder te onderzoeken. Op de website www.kluskantoor.com staat in ieder geval de volgende omschrijving: “Kluskantoren zijn langdurig leegstaande kantoorpanden die om diverse redenen maar niet verkocht of verhuurd worden. En die al of niet gedwongen afgewaardeerd worden, waardoor de prijs per vierkante meter daalt en zodoende betaalbaar worden voor particulieren. Dit zijn veelal panden van commerciële partijen als vastgoedontwikkelaars en beleggers, maar ook de gemeente Amsterdam heeft een aantal leegstaande gebouwen in de boeken staan”. Mogelijk kunnen inventarisaties uit dit onderzoek de stimulatie van kluskantoren stimuleren.

4.4. Toekomstige ontwikkelingen

4.4.1. Leegstand cultuur en onderwijs

Door de bezuinigingen op kunst en cultuur zullen naar verwachting een groot aantal kunst- en cultuurinstellingen de deuren sluiten. Op 9 november 2011 bericht *Het Parool* dat vijftig Amsterdamse instellingen subsidie verliezen, waardoor zij mogelijk de deuren zullen moeten sluiten²¹. In de Amsterdamse binnenstad is de concentratie kunst- en cultuurinstellingen het grootst. Dit kan een behoorlijk negatief effect hebben op de totale leegstand van panden met een cultureel-maatschappelijke bestemming in Amsterdamse binnenstad. Enerzijds zal het aantal m² leegstand toenemen, anderzijds is de kans groot dat het type leegstand dat gaat ontstaan, moeilijk te transformeren zal zijn in andere functies, omdat met name panden van kunstinstellingen in de loop der jaren specifiek zijn ingericht voor die gebruiksfunctie. Aan de sector Publiek Welzijn en Economie (PWE) is een lijst met instellingen gevraagd die met sluiting bedreigd worden, maar daar is nog geen duidelijkheid over.

Naast de dreigende sluiting van kunst- en cultuurinstellingen heeft de Universiteit van Amsterdam (UvA) aangekondigd het onderwijsaanbod in vier campussen te willen concentreren. Dit zou kunnen inhouden dat de volgende complexen afgestoten kunnen gaan worden²².

Binnengasthuisterrein BG2, BG3, BG5 en de Oudemanhuispoort;

- Het Bungehuis, het P.C. Hoofthuis en het Kunsthistorisch Instituut;
- Het Oost-Indisch Huis, het Bushuis en het Spinhuis;
- De UB op het Singel;
- De Tweede Chirurgische kliniek en het Zusterhuis;

Bijna al deze panden zijn groter dan 10.000 m² en zullen automatisch onder de Leegstandsverordening vallen. Verder beheert de UvA nu 139.000 m², uiteindelijk zal 43.100 m² in het Centrum overblijven; dit houdt in dat er de komende jaren zo'n 95.900 m² potentie aan nieuwe leegstand zal komen. Over transformatie tot hotels wordt al hardop gespeculeerd²³.

4.4.2. Verruiming ontheffing bestemmingsplan tijdelijke transformatie

Op 17 januari 2011 heeft minister Spies in een brief aan de Tweede Kamer aangekondigd dat er verruiming zal komen in de tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan van kantoren. Ook wil zij regelen dat er een mogelijkheid komt voor het opzeggen van de huurovereenkomst wegens het realiseren van het bestemmingsplan en zij wil de tegemoetkoming in de verhuiskosten laten vervallen. Hierover wordt overleg gevoerd met de minister van Veiligheid en Justitie.²⁴

21 Harde keuzes in de kunstsector, *Het Parool*, 9 november - 2011 > <http://www.parool.nl/parool/nl/22/KUNST/article/detail/3023531/2011/11/09/Harde-keuzes-in-kunstsector.dhtml>

22 UvA Huisvestingsontwikkelingen, Naar vier open stadscampussen, oktober 2011

23 De campusplannen van de UvA in de binnenstad, PvdA afd. Binnenstad Amsterdam, 11 november 2011, blz 4,6

24 Mr. drs. J.W.E. Spies, Brief: 'Huur op Maat', Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 17 januari 2012.

5. Samenvatting

De hoofdstukken over *Wonen* en *Niet-wonen* behandelen respectievelijk alle panden met een woonbestemming en alle panden met een andere bestemming dan wonen, zoals kantoren en panden met een cultureel-maatschappelijke bestemming.

5.1 Wonen

Hierna een kort overzicht en een beknopte samenvatting van de huidige antileegstandsinstrumenten die van toepassing zijn op wonen. Antileegstandsinstrumenten zijn wettelijke of beleidsmatige middelen die leegstand tegen kunnen gaan. Verder een korte schets van de woningvoorraad in stadsdeel Centrum, waarna de beschikbare leegstandgegevens zal worden benoemd. Beide zijn beknopt omschreven, maar er staat wel een verwijzing naar de paragraaf waarop hier dieper wordt ingegaan.

In deze rapportage wordt een overzicht gegeven van de concrete leegstandslijsten (op adresniveau) die bij de gemeente bekend zijn, en van de meldingen die zijn binnengekomen via de website van het WSWonen. Alle beschikbare informatie is opgedeeld in twee paragrafen: ‘corporatiewoningen’ en ‘koopwoningen en particulier verhuur’. Als laatste zullen de recente en toekomstige ontwikkelingen besproken worden.

De antileegstandsinstrumenten op het gebied van wonen zijn:

Handhaving sociale huurwoningen

Leegstaande sociale huurwoningen moeten binnen vijf dagen leeg worden gemeld en vervolgens moet de verhuurder binnen vier weken een nieuw huishouden voordragen om in de woning te gaan wonen (3.2.1.).

Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet

Als een nieuwbouwwoning nooit bewoond is geweest, of als een pand gerenoveerd/gesloopt wordt, of een eigenaar-bewoner zijn woning te koop zet en de woning leeg staat, kan deze tijdelijk verhuurd worden met een opzegtermijn van een half jaar tot een maximum periode van vijf jaar (3.2.2.).

Antikraak

Op het moment dat een woning kortstondig leegstaat in de periode tussen reguliere verhuur en bijvoorbeeld sloop/renovatie/verkoop of in afwachting is van het verkrijgen van een tijdelijk verhuurvergunning, mag een sociale huurwoning voor die periode in gebruik worden genomen door antikraak. Vrije-sectorwoningen kennen geen beperking voor het toepassen van antikraak (3.2.3.).

Beleid niet ontruimen kraakpanden voor leegstand

Panden die gekraakt worden, waarbij niet aannemelijk is dat de panden na ontruiming in gebruik genomen gaan worden, worden niet ontruimd. In die tussentijd kan in het pand gewoond worden.

Bouwen aan de stad II, afspraken corporatiekoopwoningen

Als een corporatiewoning langer dan een jaar te koop staat, hebben verhuurders, huurdersorganisaties en de gemeente afgesproken dat deze woning weer verhuurd moet worden (3.2.4).

Koopwoningen van corporaties die langer dan een jaar leeg staan, worden teruggebracht in de verhuur om de leegstand tegen te gaan (3.2.5.)

Huidige woningvoorraad stadsdeel Centrum

Stadsdeel Centrum telt een kleine 50.000 woningen, waarvan 14.900 eigenaar-bewoners, 15.700 sociale verhuur en 19.200 woningen in bezit van particuliere verhuurders. Het corporatiebezit wordt aangeduid als de sociale woningvoorraad of sociale verhuur. Ook in de particuliere woningvoorraad bevinden zich veel vergunningplichtige huurwoningen. Corporaties verhuren is toenemende mate ook vrije-sectorhuurwoningen verhuren. Het aandeel sociale huurwoningen is snel aan het afnemen door de komst van de 'schaarstepunten', het energielabel en de monumententoeslag. Hieronder volgt het overzicht van de beschikbare leegstandsgegevens.

Leegstandsgegevens

Bij de gemeente en het stadsdeel is veel informatie bekend over leegstaande woningen, deels in statistieken en deels op adresniveau. De verschillende leegstandslijsten zijn echter niet aan elkaar gekoppeld en worden niet centraal bijgehouden. De volgende leegstandslijsten zijn bekend bij de gemeente:

Dienst Gemeentelijke Belastingheffing (DGB), Administratieve leegstandslijst: een lijst van 5.127 adressen waar geen bewoners staan ingeschreven. Na één jaar blijkt 30 procent van de woningen in gebruik genomen te zijn en na twee jaar 50 procent. In 2.192 woningen staat na twee jaar nog steeds niemand ingeschreven. Deze lijst berust bij het stadsdeel en is op adresniveau (3.3.1).

Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO), Leegstand Amsterdam: uit statistieken van DRO blijkt dat in 2011 6.524 woningen leeg stonden; dit is een momentopname, waar veel frictieleegstand tussen kan zitten (3.3.2.).

Stadsdeel Centrum, Straatgerichte aanpak postcodegebied 1012: in maart 2010 bleken 139 objecten leeg te staan. In 2012 blijken door nadere controle van het WSWonen Centrum nog ongeveer 46 adressen leeg te staan, waaronder 16 woningen (3.3.3.).

De lijsten zijn aangelegd en er is voor zover bekend bij het WSWonen Centrum geen vervolg aangegeven om de leegstand structureel aan te pakken. Het WSWonen Centrum heeft de lijsten opgevraagd om (steekproefsgewijs) te controleren. Dit was echter alleen mogelijk met de lijst ‘Straatgerichte aanpak postcodegebied 1012’. Voor het overige zijn de leegstandslijsten niet gecontroleerd op vergunningsplicht.

Meldpunt leegstand WSWonen Centrum

Op de website WSW Centrum kwamen 76 meldingen van leegstand binnen. De woningen zijn alle nagelopen op leegstand en overgedragen aan het stadsdeel. De meldingen varieerden van leegstaande woningen, winkelruimten, bedrijfsruimten, tot illegaal gebruik (hotel of bed & breakfast) (3.5.).

Corporatiewoningen en leegstand

Er is een aantal meldingen binnengekomen van leegstaande corporatiewoningen. De meeste meldingen gingen over corporatiewoningen die langdurig te koop staan. Er was ook een melding van een drietal corporatiewoningen die langdurig in gebruik zijn via antikraak. Uit gegevens van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven blijkt dat in 2011 in het Centrum 63 corporatiewoningen zijn leeggemeld ten behoeve van verkoop. Een onbekend aantal woningen staat langer dan een jaar te koop, zonder dat deze woning bewoond wordt. In Bouwen aan de Stad II is afgesproken dat corporatiewoningen die langer dan een jaar te koop staan, weer terug in de verhuur moeten. Een behoorlijk aantal corporatiewoningen wordt gebruikt via antikraak. In het Centrum zijn dit 132 woningen, stedelijk 374 woningen (3.3.4. & 3.3.5.).

Koopwoningen en particuliere verhuur

In 2011 waren er in heel Amsterdam 5.063 koopwoningen met een verkooptijd van 62 tot 100 dagen. Er zijn geen gegevens bekend over het aantal woningen dat langdurig (langer dan een jaar) leegstaat. Evenmin is bekend of deze woningen ook feitelijk leegstaan. Bij de dienst Wonen, Zorg en Samenleven is bekend dat stedelijk in 2011 circa 200 tot 300 tijdelijke verhuurvergunningen op basis van de Leegstandswet zijn afgegeven aan eigenaar-bewoners die hun te koop staande woning tijdelijk wilden verhuren (3.4.).

5.2. Niet-wonen

De samenvatting van *Niet-wonen* kent dezelfde opbouw als de samenvatting van *Wonen*. Onder *Niet-wonen* vallen kantoren, bedrijfsruimten, winkelpanden, opslag en panden met een culturele/maatschappelijke bestemming. Als eerste worden kort de antileegstandsinstrumenten toegelicht. Vervolgens wordt de voorraad besproken, de beschikbare leegstandsgegevens van de gemeente en eigen onderzoek van het WSWonen Centrum.

Wet kraken en leegstand

Op basis van de Wet kraken en leegstand kunnen gemeenten een Leegstandsverordening opstellen. Indien een pand dat langer dan een half jaar leeg staat en leeg wordt gemeld, kan de gemeente een leegstandsgesprek afdwingen (4.1.1.).

Antikraak

In kantoorpanden kan antikraak geplaatst worden. Hierdoor kunnen kantoorpanden (tijdelijk) in gebruik genomen worden. Onduidelijk is in hoeverre antikraak optimaal word ingezet; zie hierover paragraaf 4.3.2: Bezettingsgraad antikraak (4.1.2.).

Tijdelijke ontheffing bestemmingsplan Leegstandswet

Een kantoorpand kan tijdelijk ontheven worden van zijn bestemming en voor een periode van vijf jaar geschikt gemaakt worden voor wonen. Hiervoor moeten echter wel alle aanpassingen gemaakt worden om het pand aan de officiële eisen te laten voldoen (4.1.3.).

Subsidiefonds woningonttrekking

Het Subsidiefonds woningonttrekking verstrekt subsidie aan eigenaren van kantoorruimten die deze omzetten tot wonen (4.1.4.).

Voorraad bedrijfsruimten

Volgens Kantorenloods (ingehuurd door de gemeente Amsterdam om een beeld te geven van de kantorenleegstand) stond in 2011 in het Centrum van Amsterdam 194.220 m² kantoorruimte leeg (4.2.2.).

Leegstandsgegevens

De totale leegstand aan kantoorruimte is volgens Kantorenmonitor B.V. in Amsterdam ongeveer 7,5 miljoen m². Volgens Dienst DBGA bedraagt dit echter 6,8 miljoen m². In het Centrum staat volgens de Kantorenmonitor in 2011, 15,6 procent van de kantoren leeg, dit is circa 194.220 m². De volgende leegstandslijsten zijn bij de gemeente en het WSWonen Centrum bekend:

Inventarisatie 1.000 m² +-panden: de sector Bouwen en Wonen, afdeling Ruimtelijk beleid van stadsdeel Centrum heeft in 2007 een inventarisatie gemaakt van alle panden groter dan 1.000 m² die leeg staan. Hieruit is een lijst met 53 panden gevormd. Het WSWonen Centrum heeft de lijst nagelopen en op dit moment staan nog twintig panden (deels) leeg; voor tien panden zijn bij het WSWonen Centrum plannen bekend (4.2.1.).

Discussiekaart Kantorenloods

Op de lijst staan in totaal zeventien panden waarvan dertien panden langer dan vier jaar leeg staan, vier panden staan vermeld als vrijkomend. De dertien leegstaande gebouwen behelzen zo'n 51.500m². De toekomstige leegstand zo'n 42.000 m² (4.2.2.).

Wonen boven bedrijven

In de periode 2006-2012 zijn 53 woningen gerealiseerd boven winkels in de grote winkelstraten (Kalverstraat, Nieuwendijk, Warmoesstraat, Damstraat en Utrechtsestraat). In diezelfde straten heeft het WSWonen Centrum onderzocht dat in 2012 zo'n 242 etages leeg staan. Van deze etages hebben 212 etages geen eigen opgang (GEO-etages) (4.2.3.).

WSWonen inventarisatie Herengracht, Damrak, Rokin en Postcodegebied 1012

Van de gezamenlijke inventarisaties valt op te merken dat veel van de leegstaande ruimten kleine bedrijfsruimten/ kantoren betreffen. Dit gaat dan vooral om leegstaande etages. Op het Rokin bestaat de lijst uit vijftien panden met leegstaande etages, er zijn er negen op het Damrak, 38 op de Herengracht en dertig in de lijst van de Straatgerichte Aanpak 2102. Totaal zijn dit 92 panden met leegstaande kantooretages (4.2.4.).

WSWonen Leegstand getransformeerd tot hotel

In en na 2011 is naar schatting van het WSWonen Centrum in totaal circa 42.690 m² kantoorruimte getransformeerd tot hotel. Opvallend is dat er veel gebouwen tussen zitten die zeer lang leeg stonden (4.3.1.).

In totaal zijn 128 kantoorpanden die deels of geheel leeg staan, geïnventariseerd. Op de verschillende lijsten kantoorpanden staan veertien overlappende panden. Dit zijn panden die bijvoorbeeld zowel op de lijst van kantorenloods als op de lijst van 1.000 m² +-panden genoemd stonden. Verder zijn 242 leegstaande etages boven bedrijfsruimte geteld (Wonen Boven Bedrijven) en zeven panden die in ontwikkeling zijn tot hotel.

Toekomstige leegstand

Ook de toekomstige te verwachten leegstand is in kaart gebracht en wordt geschat op ongeveer 137.000m². Op de lijst van de Kantorenloods staan vier panden die leeg zullen komen, van in totaal 42.000m². Ook de UvA heeft aangekondigd in het Centrum panden te zullen gaan afstoten. Het kan in totaal neerkomen op circa 95.900 m² aan potentiële toekomstige leegstand. Alle gebouwen zijn panden die specifiek voor één functie zijn ingericht (kantoor of onderwijs). Verder wordt verwacht dat door de bezuinigingen op kunst en

cultuur instellingen zullen gaan sluiten. Onduidelijk is welke, maar dit kan een verdere toekomstige stijging van de leegstand veroorzaken (4.4.).

Ten slotte wordt een mogelijkheid gegeven voor het in kaart brengen van de bezettingsgraad van antikraak door de heffing van de OZB-gebruikersheffing en wordt de ontheffingsperiode op het bestemmingsplan ten behoeve van tijdelijke transformatie verruimd. Door middel van de OZB-heffing kan twijfel over de bezettingsgraad en daarmee de effectiviteit van antikraak in kantoorpanden worden weggenomen en een helder beeld worden geschetst.

6. Conclusie

6.1. Wonen

Er staat een aanzienlijk aantal woningen langdurig leeg in de Amsterdams binnenstad. Een concreet cijfer bestaat niet, er zijn wel concrete aanwijzingen. Via de website van het WSWonen zijn 72 meldingen binnen gekomen van leegstand, veelal nauwkeurige meldingen. Er waren ook meldingen van illegaal gebruik in algemene zin tot illegale hotels (3.4.). In ieder geval staat in een ruim 4 procent, 2.000 woningen, langer dan twee jaar geen bewoner ingeschreven volgens de basisadministratie. Verschillende lijsten met leegstands informatie worden niet aan elkaar gekoppeld. Zo zou in ieder geval de lijst met Administratieve leegstand in zijn geheel nagelopen moeten worden op bewoning. Bijna de helft van de meldingen die binnengekomen zijn bij WSWonen Centrum stonden vermeld in deze lijst(3.3).

Er staan veel woningen te koop in Amsterdam, in 2011 ruim 5.000 woningen (3.4.). Hoeveel van deze woningen leegstaan, is moeilijk in te schatten. Ruim 60 corporatiewoningen zijn leeggemeld, met verkoop als doel. Bij stadsdeel Centrum is bekend welke woningen het betreft. Een aantal corporatiewoningen staat langer dan een jaar leeg, maar hoeveel dat er zijn is niet te achterhalen (3.3.5.). Er is een slechte terugkoppeling vanuit de corporaties ten aanzien van de verkochte woningen. In Bouwen aan de Stad II is afgesproken dat te koop staande woningen na een jaar weer terug de verhuur zouden gaan, maar onduidelijk is in hoeverre dat gebeurt. Over leegstand van particuliere koopwoningen is weinig bekend, behalve dat relatief weinig eigenaar-bewoners hun woning tijdelijk verhuren op basis van de Leegstandswet. Dit is opvallend aangezien dit eigenaar-bewoners juist de vrijheid geeft om een einde te maken aan de overeenkomst met de tijdelijke huurders (3.4).

Naast de te koop staande corporatiewoningen zijn ook steeds meer woningen in gebruik via antikraak (3.4.3.). In grote lijnen is het onduidelijk in wat voor situaties antikraak door corporaties wordt ingezet. Daar zal nader onderzoek naar gedaan moeten worden. Jammer genoeg is dit niet eenvoudig, omdat veel antikrakers aangeven anoniem te willen blijven. Toch hebben we een antikraker gesproken die een sociale huurwoning in gebruik heeft in een complex waarvoor nog geen concrete renovatie plannen zijn en waar ook geen peildatum is afgegeven. Ook in andere stadsdelen wordt ditesignaleerd. Aangezien maar liefst 136 woningen in het Centrum volgens de dienst Wonen, Zorg en Samenleven d.m.v. antikraak in gebruik zijn gegeven, is het van belang dat dit nader wordt onderzocht op adresniveau (3.4.3.).

De bestaande antileegstandsinstrumenten verliezen grotendeels hun effect. De sociale woningvoorraad, waar handhaving en controle op gebruik het beste mogelijk is, krimpt door de introductie van de 'schaarstepunten', het energielabel en de monumententoeslag (3.6). Een nieuwe dreiging is het plan van het Kabinet Rutte II om het woningwaarderingssysteem in zijn geheel te vervangen door een systematiek waarbij de WOZ-waarde van

een woning de maximale huurprijs gaat bepalen. Er ontstaan steeds meer vrije-sectorwoningen, waarbij de controle op leegstand wordt bemoeilijkt. Een belangrijk handhavingsinstrument, te weten de huisvestingsvergunningplicht, komt daarbij te vervallen. Dit geldt in ieder geval voor de corporaties, maar voor particuliere verhuurders kan het ook gaan gelden (3.7). De gemeente blijft handhaven, maar legt ook verantwoordelijkheid bij de verhuurder, die zelf ook privaatrechtelijk kan optreden. Corporaties, gemeente en particuliere verhuurders trekken binnen Zoeklichtverband ook gezamenlijk handhavend op.

Wettelijk gezien ontbreekt het op dit moment aan middelen langdurige leegstand in de breedte van de woningmarkt te bestrijden. Juist omdat Amsterdam is aangemerkt als *schaarstegebied*, zou het mogelijk moeten zijn op langdurige leegstand van woningen te handhaven en een stok achter de deur te hebben. Vanwege het steeds vrijer worden van de woningmarkt heeft de gemeente in de toekomst steeds minder mogelijkheden leegstand aan te pakken. Waar mogelijkheden zijn, zoals bij het beschermen van de sociale voorraad, wordt de leegstandscontrole overgegeven aan de verhuurders en kiest de gemeente ervoor zo min mogelijk te sturen. De gemeente heeft met de woningcorporaties afspraken gemaakt over het monitoren van leegstand. Leegstand van particuliere woningen blijft via vergunningplicht gemonitord worden.

De beperkte wettelijke middelen om leegstand te bestrijden, worden op dit moment onvoldoende toegepast en sommige afspraken worden niet duidelijk nagekomen. Er wordt bij langdurig leegstaande woningen (> 2 jaar) niet gecontroleerd of dit sociale huurwoningen zijn, waardoor ook niet gehandhaafd kan worden. Afspraken in Bouwen aan Stad II over het terug in de verhuur brengen van corporatiekoopwoningen die langer dan een jaar leeg staan, worden onduidelijk nageleefd. Hiernaast is er onduidelijkheid over de wijze waarop panden en etages tijdelijk worden opgevuld. Over een steeds groter wordende groep ‘antikrakers’ is onvoldoende kennis beschikbaar. Antikraak is een uiterst middel om leegstand tegen te gaan. De drang naar flexibiliteit wordt blijkbaar steeds groter, iets waar de Leegstandswet niet in voorziet, maar naast de flexibiliteit wordt tegelijkertijd in veel gevallen de privacy weggenomen door onaangekondigde controles (3.2.3.). Hoewel antikraak toeneemt, en in die zin als antileegstandsinstrument terrein aan het winnen is, is het belangrijk te onderzoeken in hoeverre de leegstand niet via de Leegstandswet, maar door middel van tijdelijke verhuur kan worden aangepakt.

Tot slot. Het verzamelen van de beschikbare gegevens heeft veel tijd in beslag genomen. Het duurde lang voordat de bij de gemeente beschikbare gegevens boven tafel kwamen. Het is jammer dat het WSWonen Centrum slechts in beperkte mate onderzoek heeft kunnen doen op adresniveau, wat juist nodig is om na te gaan wat de redenen zijn van de leegstand.

6.2. Niet-wonen

Als het gaat om de leegstand in kantoor-, bedrijfs- en maatschappelijk-culturele panden, is het gemakkelijker een beeld te krijgen over de leegstand dan bij wonen. Hiervoor zijn drie belangrijke redenen. De gemeente heeft de Kantorenloods opgericht en die is actief bezig met het in kaart brengen en aanjagen van de herbestemming van leegstaande kantoorruimte. Met enige regelmaat publiceert Kantorenloods een leegstandslijst, waarin deels ook toekomstige leegstand is opgenomen (4.2.3). Een andere reden is dat het stadsdeel in 2007 zelf een lijst heeft gemaakt van de leegstaande panden groter dan 1.000 m²; deze kon nagelopen worden gedurende dit onderzoek (4.2.1.). Het gaat bij kantoorruimte om minder kadastrale eenheden dan bij wonen wat het inventariseren van bedrijfsruimten makkelijk maakt dan bij woningen.

Uit de onderzochte leegstand valt op dat er veel kleine kantoorruimten (<1.000m²) leeg staan en dat grote instellingen zich blijven terugtrekken uit het Centrum. Kleine kantoren zijn vaak niet als antikraak in gebruik. Dit blijkt met name uit de observaties van WSWonen Centrum (4.2.5.). De Leegstandsverordening zou ingezet kunnen worden om meer antikraak te stimuleren in deze kleine kantoren en bedrijfsruimten, de meldingsplicht en geldboete kan stimulerend werken voor het vergroten van het tijdelijk gebruik (4.1.1.).

Uit de leegstandslijst uit 2007 van panden groter dan 1.000 m² heeft een flink aantal panden tot op heden leeggestaan. Van de 53 panden staan er nu nog twintig leeg, waarvan voor tien panden bij WSWonen Centrum plannen bekend zijn (4.2.1.). Voor sommige panden waren geen alternatieven voor transformatie voorhanden, tot de verruiming in het hotelbeleid. Hierbij gaat het met name om panden groter dan 1.000 m². In totaal is een kleine 50.000 m² leegstand getransformeerd tot hotel (4.5.).

In de toekomst zal de niet-wonen leegstand naar schatting stijgen met zo'n 137.000 m² (4.3). Dit wordt wederom veroorzaakt door het wegtrekken van grote instellingen uit de oude binnenstad. Met name de UvA is haar campussen elders aan het opbouwen en dreigt veel panden af te stoten in het Centrum. Daarnaast is de verwachting dat een aantal grootschalige culturele panden leeg komt te staan als gevolg van de bezuinigingen op kunst en cultuur. Hierbij gaat het vaak om grote gebouwen die specifiek zijn ingericht voor een bepaalde bestemming, wat transformatie ernstig bemoeilijkt. Welke panden dit zullen zijn, is op dit moment nog onduidelijk (4.3.). De leegstand op het gebied van niet-wonen blijft voorlopig omvangrijk.

Tot niet-wonen behoren ook de leegstaande etages boven winkels in de grote winkelstraten van het Centrum. Uit een inventarisatie van het WSWonen Centrum blijkt dat in totaal zo'n 242 etages leeg staan waarvan 212 geen eigen opgang hebben (GEO-etages). Zo goed als alle etages zijn bedrijfsruimten. Voor de etages met een eigen opgang en die ook aparte kadastrale eenheden zijn kan de Leegstandsverordening worden toegepast. Wanneer eigenaren niet verleid kunnen worden door de subsidies behorende tot het Wonen Boven Bedrijven-programma van stadsdeel Centrum kan de wet worden ingezet.

Tijdelijk beheer van de (langdurig) leegstaande gebouwen voor maatschappelijke doeleinden zal steeds vaker de enige mogelijkheid zijn om panden tijdelijk op te vullen. Panden zijn echter steeds vaker langdurig in beheer via antikraak, in sommige gevallen langer dan vijf jaar. Bedrijfscontracten worden vaak voor een periode van vijf of zes jaar aangegaan. In die zin krijgt tijdelijke invulling dus een steeds permanenter karakter als het om kantoren en bedrijfsruimten gaat. De stimulatie van optimaal tijdelijk gebruik is belangrijk.

Na een uitspraak van de Hoge Raad (5 december 2011) hebben gemeenten de mogelijkheid bij leegstandsbeheer een OZB-heffing op te leggen over de oppervlakte van een kantoorgebouw dat niet in gebruik is. De niet in gebruik zijnde vierkante meters vallen namelijk niet onder de woondelenvrijstelling. Deze kans zou gebruikt kunnen worden om in beeld te krijgen hoe het exact zit met de ingebruikname van antikraak. Regelmatig komt het voor dat enkele kraakwachten een enorm pand gebruiken of bewaken. De OZB-heffing kan daarmee werken als stimulans voor eigenaren om de leegstand optimaal tijdelijk in te vullen.

In tegenstelling tot woningen bestaat van kantoorruimte wel een goed beeld van de leegstand en wordt veel ondernomen om dit tegen te gaan. Het programma Wonen Boven Bedrijven en de Kantorenloods zijn daar de beste voorbeelden van. Toch zijn er mogelijkheden de bestaande antileegstandsinstrumenten optimaler toe te passen. De Leegstandsverordening wordt op dit moment gebruikt als instrument tegen de leegstand van grote kantoren op de bedrijfsterreinen Amstel III en Teleport en niet als een middel om tijdelijk gebruik van kleine kantoor en bedrijfsruimten te stimuleren. De leegstandsverordening zou ook voor de Amsterdamse binnenstad ingezet kunnen worden om leegstand tegen te gaan.

7. Aanbevelingen

Het Wijksteunpunt Wonen Centrum en Huurdersvereniging Centrum komen tot de volgende aanbevelingen aan de stadsdeelraad Centrum.

7.1. Aanbevelingen Wonen

Aanleggen van een leegstandsregister

- Koppeling van alle bij de gemeente Amsterdam beschikbare leegstandslijsten, waaronder in ieder geval de lijst Administratieve leegstand, de leegstandslijst van DRO en de Straatgerichte Aanpak om dit alles te gebruiken als basis voor het leegstandsregister voor het Centrum.
- Jaarlijks alle woningen uit het Leegstandsregister die langer dan twee jaar leeg staan, spiegelen aan de aangevraagde en afgegeven bouwvergunningen en de overgebleven woningen controleren op vergunningsplicht.
- De leegstandsmeldingen 2011-2012 indelen op vergunningplichtige en geliberaliseerde woningen, handhaven op de vergunningplichtige woningen.

Leegstandsmeldingen website WSWonen

- De meldingsmogelijkheid van leegstand bij het WSWonen Centrum opnemen in het takenpakket van de instelling. Vanwege het netwerk van het WSWonen Centrum kan het stadsdeel hierdoor meer signalen van leegstand opvangen.

Leegstaande corporatiekoopwoningen

- Er bij de woningcorporaties op aandringen de tijdsduur dat te koop staande woningen niet gebruikt worden, te verkorten. Koopwoningen die langer dan een jaar te koop staan, dienen direct teruggebracht te worden in de reguliere verhuur, conform de afspraken in Bouwen aan de Stad II.
- In gesprek gaan met corporaties om te koop staande woningen tijdelijk in gebruik geven aan studenten/jongeren op basis van een gebruikersovereenkomst.

Antikraak in plaats van tijdelijke huur

- Er zijn veel woningen van corporaties in gebruik via antikraak, terwijl de Leegstandswet ontworpen is om deze leegstand in te vullen. Hoe kan het dat er steeds meer gevallen zijn waarin de Leegstandswet geen uitkomst biedt? Daarvoor is nader onderzoek op adresniveau van belang.

7.2. Niet-wonen

Leegstandsverordening Centrum

- Het toevoegen van het gebied van stadsdeel Centrum aan de Leegstandsverordening, met als invalshoek het stimuleren van tijdelijk gebruik in kleine bedrijfs- en kantoorruimte.

Wonen-boven-winkeldag

Het openstellen van getransformeerde panden aan eigenaren en publiek met als doel de transformatiemogelijkheden van deze etages meer onder de aandacht te brengen.

Monitoring leegstand

- De komende drie jaar een jaarlijks inventarisatie maken van kunst- en culturele, al dan niet in combinatie met onderwijsgebouwen die leeg zullen komen.
- De Kantorenmonitor B.V. vragen om los van het totaal aantal m² leeg staand oppervlak ook een onderscheid te maken in kleine, middelgrote en grote panden, om aldus inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de kantorenleegstand. Concentratiegebieden voor kleine-kantorenleegstand kunnen worden aangemerkt als aandachtsgebied om projectmatig de leegstand tegen te gaan. Dit project kan opgezet worden in combinatie met voorlichting over het Fonds Woningonttrekking 1994.

In kaart brengen Leegstandsbeheer

- Bij de Dienst Belastingen opvragen wat de gemiddelde bezettingsgraad is van Leegstandsbeheer bij kantoren en bedrijfsruimten in Amsterdam Centrum. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt in WOZ-waarde, op basis waarvan een beeld ontstaat van het soort objecten waar al dan niet Leegstandsbeheer wordt ingezet en indien dit het geval is, wat de bezettingsgraad is. Als de OZB gebruikersheffing 100 procent is, dan zit er geen Leegstandsbeheer in het object.
- Inkomsten uit OZB-gebruikersheffing gebruiken voor het stimuleren van transformatie van leeg staande kantoren naar wonen (0,1 procent WOZ-waarde object).

Stimuleren tijdelijk omzetten kleine kantoorpanden tot woningen

- De gemeente zou voor kleine langdurig leegstaande kantooretages een campagne kunnen voeren om deze tijdelijk om te zetten naar wonen voor een periode van vijf jaar middels de Tijdelijke ontheffing bestemmingsplan Leegstandswet.