

Jaar 2010  
Afdeling \*  
Nummer \*  
Publicatiedatum \*

---

#### Onderwerp

Raadsnotitie van het raadslid de heer Mulder van 1 maart 2010, getiteld:

#### **Bestrijding leegstand kantoren**

*Een aanpak om de kansen van de crisis en de nieuwe leegstandswet te benutten*

---

#### **Aan de Gemeenteraad**

##### *Samengevat*

De PvdA stelt voor meer in te zetten op tijdelijk gebruik en ombouw van lege kantoren, door middel van een meldingsplicht bij leegstand, gevolgd door een gesprek met de gemeente die een lijst gaat beheren van potentiële (tijdelijke) huurders en een acceptatieplicht voor huurders; door te gaan werken met flexibele bestemmingsplannen, bestemmingsvrije zones en door het 'optoppen' van lege kantoren met extra verdiepingen toegestaan worden, zodat belemmeringen voor (tijdelijk) hergebruik worden weggehaald. De uitgifte van nieuwe grond aan een investeerder moet gekoppeld worden aan wat deze investeerder doet om bestaande leegstand in zijn portefeuille te bestrijden; de geluidsnormen moeten omlaag bij transformatie en voor beheersorganisaties de via anti-kraak werken moet gelden dat minstens 70% van het gebouw daadwerkelijk wordt gebruikt in plaats van de huidige 20%.

##### *Inleiding*

Binnenkort besluit de Eerste Kamer over de nieuwe leegstandswet en dan krijgen gemeenten meer instrumenten in handen om leegstand aan te pakken. De PvdA vindt dat de Amsterdam snel op deze ontwikkeling moet inspelen en een leegstandsverordening opstellen. In dit voorstel doen wij enkele aanbevelingen aangaande wat naar de mening van de PvdA in een nieuwe aanpak in de nieuwe situatie moet terugkomen. Ook bestaande instrumenten kunnen beter ingezet worden om de leegstand in kantoren te bestrijden.

Dit is ook nodig: inmiddels staat zo'n 1,2 miljoen m2 kantoren leeg en door de crisis wordt deze leegstand alleen maar erger. Een heel groot gedeelte van de leegstand zal structureel zijn: het gaat om verouderde panden waar in de kantorenmarkt ook op lange termijn geen vraag naar is.

Dit zijn twee redenen om met nieuwe voorstellen te komen om de leegstand te bestrijden én de kansen te benutten.

---

### *Analyse*

Want die kansen zijn er ook. Naast het plannen maken voor de lange termijn, zoals in de structuurvisie wordt vastgelegd, moeten we ons realiseren dat de komende jaren andere zaken nodig zijn:

1. Doen wat nodig is voor de urgente vraag.
2. Oplossingen zoeken in de tijdelijkheid
3. Kansen van de crisis benutten.
4. Maximaal uitnutten van het potentieel van kleinschalig opdrachtgeverschap
5. Flexibele opstelling van de gemeente voor initiatieven vanuit de markt zelf

Deze vijf elementen worden verbonden in een aanpak waarbij leegstaande kantoren worden omgebouwd of tijdelijk gebruikt. Deze aanpak wordt hieronder nader uitgewerkt. Staan we eerst nog kort stil bij de analyse.

#### Ad 1. Doen wat nodig is voor de urgente vraag

De grote slachtoffers van de vastgoedcrisis zitten aan de onderkant van de pijlpijn. Veel van de kwaliteitsvraag kan uitgesteld worden en wordt ook uitgesteld. Mensen blijven zitten in een kleiner huis of op een minder mooie locatie. De urgente vraag zit bij jongeren die hun wachtlijst alleen maar zien groeien, studenten die klaar zijn met hun studie en geen starterswoning kunnen krijgen omdat er niemand doorstroomt.

#### Ad 2. Oplossingen zoeken in de tijdelijkheid

Niet alleen de leegstaande kantoren bieden een oplossing voor deze doelgroepen, ook de lege bouwlocaties bieden oplossingen. Alleen al op de Zuidas kunnen 1000-2000 containerwoningen gebouwd worden. Wat is er allemaal niet mogelijk op Zeeburgereiland, maar ook in het gebied rond Science park en Sloterdijk waar het Media College zit? We moeten verder denken: tijdelijkheid zal de komende jaren een serieuze oplossing zijn voor veel problemen. Het is ondoenlijk om van alles uit de markt proberen te persen waar je over twintig jaar spijt van hebt ('Geen crisisbouw in tijden van bouwcrisis'). Container+ woningen kunnen meer luxe bieden voor young internationals, we moeten deze bouwen sámen met de bedrijven waar deze young internationals werken, zodat deze bedrijven meebesluiten over de precieze vormgeving, en mee investeren. Maar ook voor werknemers uit de creatieve industrie. Samen kunnen zij een bloeiende gemeenschappen vormen waar ideeën samenkomen die zorgen voor nieuwe economische dynamiek.

#### Ad 3. Kansen van de crisis benutten

Deze kansen liggen met name bij de lege kantoorpanden. Deze leegstand verergert door de crisis. Ook veel bouwkvavels waar projecten gepland waren blijven leegstaan en bieden een kans voor tijdelijke bebouwing. Dit alles vergt meer gebiedsgericht in plaats van functiegericht werken.

---

#### Ad 4. Maximaal uitnutten van het potentieel van kleinschalig opdrachtgeverschap

Ook kunnen we de crisis gebruiken om de kleine investeerders met een band naar de stad meer te activeren. Maak het hen gemakkelijk, geen hele grote bouwveloppen zoals nu gebeurd, maar kleine behapbare eenheden. Spreek hen aan. Zij hebben een minder korte termijn visie en zijn minder aan allemaal zich zelf opgelegde regels gebonden dan de grote jongens. Bij de kleine investeerders spreek je ook de eindverantwoordelijke zelf. Denk ook aan de mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap. Kleine stukjes grond die anders toch maar rente staan te trekken voor groepjes pioniers.

#### Ad 5. Flexibele opstelling van de gemeente voor initiatieven vanuit de markt zelf

De komende jaren moeten we private initiatieven uit de markt zelf maximaal benutten. Flexibel inspelen op ideeën, meedenken door de gemeente, snelheid in procedures, aanspreekbaar zijn. Dat is nu meer nodig dan ooit.

De komende jaren zullen we op microniveau en met maatwerk de gaten moeten invullen die er vallen en de urgente problemen aanpakken. Dit is wat Rudy Stroink (TCN) 'tuinieren' noemt: om microniveau en met maatwerk de gaten invullen en de echte urgente problemen aanpakken.

#### *Aanpak voor leegstaande kantoorpanden*

De vijf elementen uit de hierboven geschetste analyse komen samen in een aanpak waarbij leegstaande kantoren tijdelijk worden omgebouwd of tijdelijk gebruikt en benut voor de urgente vraag en de kansen die ontstaan door ideeën van ondernemende en creatieve Amsterdammers. Clusters van leegstaande kantoren moeten een aantrekkelijke omgeving worden met voorzieningen (van cafés tot kinderopvang) en goede verbindingen. Kunstenaars moeten uitgenodigd worden de gevels tot een kunstwerk om te toveren, tijdelijke exposities van de gesloten musea en het publiekrechtelijk instrumentarium maximaal gebruiken. De ingrediënten van deze aanpak worden hieronder nader uitgewerkt in concrete voorstellen.

*Concrete voorstellen waarmee deze aanpak vormgegeven wordt:*

#### **Mogelijkheden nieuwe leegstandswet snel benutten:**

1. Snel de instrumenten voor de gemeenten van uit de Leegstandswet implementeren. We moeten zo snel mogelijk een leegstandsverordening vaststellen met daarin de volgende elementen:
2. Het opnemen van een meldingsplicht van leegstand. Volgens de nieuwe wet wordt een bij niet melden een boete opgelegd van maximaal € 7.500
3. Het direct voeren van een 'leegstandgesprek' bij melding, waarin samen met de eigenaar plannen worden gemaakt voor het lege kantoor.
4. In de nieuwe wet kan de gemeente een verplichtende voordracht voor een huurder doen. De gemeente moet een helder aanspreekpunt hebben waarin mensen met ideeën zich kunnen melden, zodat hier snel een

---

voordracht voor kan plaatsvinden. In de nieuwe wet kan een last onder dwangsom worden opgelegd als de eigenaar niet meewerkt. De PvdA wil dat in elk geval de gemeente op deze wijze maximaal meewerkt.

**Naast de mogelijkheden van de nieuwe leegstandswet stellen wij de volgende zaken voor:**

5. Flexibele bestemmingsplannen. Voor leegstaande kantoren kunnen we nu al zorgen dat we tijdswinst maken op het moment dat er een concreet plan is, door het bestemmingsplan minder rigide op te stellen en meer flexibiliteit toe te staan. Artikel 3.23 van de nieuwe WRO<sup>1</sup> biedt zelfs de mogelijkheid bestemmingsvrije zones te maken.<sup>2</sup> Deze mogelijkheid moeten we benutten. Hierbij hoort ook: flexibele bestemmingen in de erfpachtcontracten.
6. Het optoppen van kantoren moet mogelijk worden. Er wordt dan één of meerdere bouwlagen toegevoegd. Dit helpt enorm om uit de kosten van transformatie te komen.
7. Aanspreekbaar zijn als gemeente en actief meedenken met marktpartijen over de mogelijkheden. Snel reageren op mogelijkheden, bijvoorbeeld door snel bestemmingsplannen aan te passen en snelheid te brengen in andere procedures.
8. De PvdA wil bij de uitgifte van nieuwbouw rekening houden met de performance van vastgoedinvesteerders in de bestaande bouw. Als er veel leegstand is in de bestaande voorraad van een investeerder en de investeerder onvoldoende meewerkt aan transformatie, vindt de PvdA dat deze investeerder niet in aanmerking moet komen voor nieuwe gronduitgifte.
9. De gemeente moet terughoudend zijn in nieuwe plannen voor kantoren. Waar mogelijk moet de bestaande planvoorraad worden teruggebracht.<sup>3</sup>
10. De mogelijkheden die de kantoren bieden voor tijdelijke gebruikers moeten in kaart worden gebracht door de gemeente en actief worden ondersteund en aangeboden aan de marktpartijen. Het gaat dan bijvoorbeeld om jongerenhuisvesting, studentenhuisvesting, broedplaatsen. Ook de mogelijkheden in particulier opdrachtgeverschap en van lokale marktpartijen moeten optimaal worden uitgenut. Denk ook aan cafés, kinderopvang, mogelijkheden tot uitgaan, tijdelijke tentoonstellingen van het stedelijk of het rijksmuseum en de vele galeries die Amsterdam rijk is. Creatieve bedrijven, internationale kunstenaars, dansers of werknemers uit het bedrijfsleven. Studenten van het media college op Sloterdijk, verpleegkundigen van het AMC.
11. Meer gebiedsgericht in plaats van functiegericht werken. De PvdA heeft zelf een plan voor het Amstel III gebied in relatie tot Holendrecht uitgewerkt, dat als bijlage is opgenomen bij deze notitie. Voor elk gebied moet naar de mening van de PvdA, samen met de gebruikers, een dergelijk concreet actieplan gemaakt moeten worden.
12. In de landelijke wetgeving kan nog beter ingespeeld worden op het stimuleren van transformatie. Bijvoorbeeld door de eisen in het bouwbesluit naar beneden bij te stellen bij transformatie of maatregelen in

---

<sup>1</sup> Voormalig artikel 15.

<sup>2</sup> Zie: Wonen in Kantoren, TransformatiePlatform Utrecht

<sup>3</sup> Hiermee is wethouder Van Poelgeest goed bezig in de 'Plabeka'-operatie, in regionaal verband.

---

de fiscale sfeer (integratieheffing, overdrachtsbelasting).<sup>4</sup> Wij beperken ons in deze notitie echter tot wat de gemeente kan doen.

13. Anti-kraak: nu is anti-kraak een erkende vorm van gebruik van een pand als 20% van een gebouw wordt gebruikt door anti-krakers. Dit percentage moet omhoog naar 70%. Tijdelijk beheer in de vorm van anti-kraak kan als aanjager voor nieuwe ontwikkelingen werken en moet meer geïnstitutionaliseerd worden door afspraken te maken over de wijze van beheer, ook m.b.t. de rechten van anti-krakers.

#### **Bestaande publiekrechtelijk instrumentarium beter benutten:<sup>5</sup>**

14. In artikel 2.2.a van de Interimwet stad- en milieubenadering is geregeld dat de gemeente de geluidseisen naar beneden bijstellen als dit bijdraagt aan zuinig en doelmatig ruimtegebruik. Het hergebruiken van lege kantoorpanden om in een ruimtelijke behoefte te voorzien is een voorbeeld van doelmatig en zuinig ruimtegebruik. Wij willen graag voor het hergebruik van lege kantoorpanden de geluidseisen naar beneden bijstellen.
15. Vaker en sneller een tijdelijke ontheffing verlenen van het bestemmingsplan op basis van artikel 3.22 van de nieuwe wet ruimtelijke ordening (was artikel 17).
16. In de vernieuwde wet RO zijn er meer mogelijkheden voor kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hoewel enigszins technisch lopen we die in deze paragraaf langs, waarbij het onvermijdelijk is enig jargon te gebruiken. Het kostenverhaal gaat door middel van het opstellen van een exploitatieplan. Als de waarde in het economisch verkeer als kantoor hoger is dan de (residuele) herontwikkelwaarde op basis van woningbouw, kan volgens de wet een hogere inbrengwaarde voor het kantoorgebouw worden opgenomen. Langs publiekrechtelijke weg kunnen deze kosten worden opgenomen in het exploitatieplan bij het bestemmingsplan en op termijn ook bij de andere eigenaren in rekening gebracht worden. Dit kan in situaties dat er tegelijkertijd ruimere plancapaciteit op aanliggende kavels worden geboden, en deze betrokken worden bij het exploitatieplan. Deze wijze van kostenverhaal kan ingezet worden in situatie waarin de gemeente investeringen doet in een gebied om dit aantrekkelijker te maken. Niet alleen deze kosten, maar ook de kosten van transformatie worden dan door meer partijen in de omgeving gedragen, als zij ook meeprofiteren van deze ontwikkeling.
17. Het opstellen van een document 'Bouwkwaliteit en transformatie' dat zo concreet mogelijk aangeeft hoe de gemeente het Bouwbesluit, Wet geluidhinder, brandveiligheid en nog een aantal kwaliteitsaspecten precies toepast in geval van transformatie van kantoren naar woningen. Vaak wordt namelijk in eerste instantie bij transformatie getoetst aan nieuwbouweisen. Pas als blijkt dat dat niet haalbaar is worden alternatieven bekend. De standaard bij transformatie zou echter anders moeten zijn dan nieuwbouw en zolang die niet duidelijk is verkeren opdrachtgevers voor transformatie lang in onzekerheid wat wel en niet mag van de gemeente. Een duidelijk document biedt hiervoor helderheid. Hierin moet tevens opgenomen worden goedgekeurde oplossingen in projecten. Zo zien marktpartijen direct wat de gemeente in het verleden

---

<sup>4</sup> Zie bijvoorbeeld: J.C.M. Walravens MRE, 'Afstand van leegstand.'

<sup>5</sup> Deels ontleend aan 'Handreiking voor gemeenten: Stimuleren transformatie van kantoren naar woningen met lokale wet- en regelgeving', SBR/A.F. Gelinck.

Jaar 2006  
Afdeling \*  
Nummer \*  
Datum \*

**Gemeente Amsterdam**  
Gemeenteraad  
**Raadsnotitie**

**R**

---

mogelijk heeft gemaakt. Transparantie over wat in het verleden is goedgekeurd, voor veel discussie over de interpretatie van wetteksten, praktijkrichtlijnen, normen en methoden.

De PvdA-fractie verzoekt het college van B&W zo spoedig mogelijk deze raadsnotitie van een bestuurlijke reactie te voorzien en deze te agenderen in de gemeenteraad.

---

**Het lid van de Gemeenteraad,**

M. Mulder