Gemeente Amsterdam

Verslag Leegstand en nieuwe AB erfpacht

Aan Projectteam VES, Werkgroep AB

Van [redacted]@amsterdam.nl

Vergadering 4 maart 2015, 13.00 – 14.00 u.

Aanwezig [redacted]

Onderwerp Hoe helpt erfpacht ons bij de bestrijding van leegstaand vastgoed nu en in de toekomst?

Op maandag 4 maart jl. zijn wij bij elkaar gekomen om het onderwerp ' Hoe helpt erfpacht ons bij de bestrijding van leegstaand vastgoed, nu en in de toekomst?' te bespreken. Dit in het kader van de nieuw op te stellen Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Hierbij gaat het om de leegstand van kantoren en ander leegstaand vastgoed.

Aan de hand van artikel 12 en 15 van de AB2000 zijn de volgende onderwerpen besproken.

- Het opnemen van gebruiksbepalingen kan zin hebben om leegstand te voorkomen.
- Het werkelijk voorkomen van leegstand blijkt lastig vanwege het constateren hiervan en de handhaving van de gebruiksverplichting:
    - In verband met de constatering van leegstand worden de huidige erfpachtcontroles als voorbeeld genoemd. In deze erfpachtcontroles wordt het gebruik volgens bestemming gecontroleerd. Eventueel zouden deze controles uitgebreid kunnen worden naar tegelijkertijd een controle op leegstand. Hierbij is het van belang dat de gemeente voor controles beleid opstelt, om willekeur te voorkomen (IKON-arrest).
    - Wat de handhaving betreft zou een boete opgelegd kunnen worden. Maar is dit werkzaam genoeg als er 'miljoenen' verdiend worden met speculatieve leegstand? PLABEKA maakt dat erfpachters soms liever wachten in een dalende markt, tot de markt weer aantrekt. In dat geval heeft een boete zeker zin. Voor erfpachters met een onverhuurbaar vastgoed zal een boete weinig zin hebben. Als je wil bereiken dat een pand wordt opgeknapt kan je de boete de kosten laten dekken voor het opknapwerk dat de gemeente uitvoert. Op basis van het huidige artikel lijkt hier voldoende mogelijkheid voor te zijn. AB'66 noemt al een boete. Een boete heeft wel echt alleen zin als leegstand een keuze is en er geen andere opties zijn (transformatie, huurders voor lagere prijs, etc.).

Een andere manier van handhaving is een bevoegdheid voor de gemeente op te nemen om bijvoorbeeld na 3 jaar leegstand het contract (bijvoorbeeld de bestemming) aan te passen.

- De vastgoedmarkt kent zijn grenzen. Er kan een gebruiksverplichting opgenomen zijn op straffe van een boete. Maar er zijn veel voorbeelden te bedenken waarbij een boete niets oplevert omdat er simpelweg geen huurders te vinden zijn. Een boete kan zin hebben om speculatieve leegstand tegen te gaan. Willen we ook een sanctie opleggen als de markt verhuur niet mogelijk maakt? Ook moet er rekening gehouden worden met het feit dat sommige erfpachters bewust de huurprijs niet willen verlagen, omdat dit een waardevermindering van het vastgoed tot gevolg heeft. Een pand lijkt dan dus onverhuurbaar, maar met een huurprijsverlaging prima verhuurbaar zou zijn.
- De leegstandswet lijkt niet voldoende uitweg te geven in dit geval. Verder juridisch onderzoek is nodig in verband met de twee wegen leer en een eventuele onaanvaardbare doorkruising hiervan. In de leegstandswet is geen boete opgenomen. Een van de argumenten waarom het geen onaanvaardbare doorkruising betreft is dat de gemeente door erfpacht grotere belangen heeft bij leegstand waardoor privaatrechtelijke bepalingen toch geoorloofd kunnen zijn.
    - Art. 122 Woningwet: wat in de woningwet geregeld wordt mag niet privaatrechtelijk worden geregeld.
    - Ook moet er gekeken worden naar de toekomst van de leegstandsverordening. Het lijkt er nu op dat deze mogelijk in de toekomst wordt opgeheven, hier moet rekening mee gehouden worden bij het schrijven van de AB.
- Er moet vooral goed nagedacht worden over wat je zou willen bereiken met een dergelijke gebruiksverplichting. Uit naam van het algemeen belang?
    - Verloedering tegengaan lijkt algemeen belang te zijn. Bijvoorbeeld opnemen dat kapotte ramen gemaakt moeten worden, het schilderwerk moet worden bijgehouden, etc. Maar dan moet er wel een hele duidelijke omschrijving komen wat verloedering inhoudt, wat vind men 'netjes'.
    - Het is ook in het algemeen belang om andere functies waar een tekort aan is beschikbaar te maken, oftewel transformatie. Dit kan echter niet afgedwongen worden zonder tussenkomst van de rechter, op dit moment. Het algemeen belang zou wel een goed argument kunnen zijn bij de rechter om een bestemmingswijziging af te dwingen. Misschien kunnen nieuwe AB hierin helpen.
- Een duidelijke omschrijving van leegstand is nodig. Een kantoorpand met twee leegstaande verdiepingen, willen wij hier al een sanctie voor op kunnen leggen? En wat is 'gebruik' in een gebruiksverplichting? Mag een kantoor bijvoorbeeld ook als opslag gebruikt worden?
- Wat er juist geregeld zou moeten worden in de nieuwe Algemene Bepalingen is het toestaan van tijdelijk gebruik bij grote leegstand. Dit wordt nu tegengegaan in de erfpachtbepalingen. Een tijdelijke bestemmingswijziging is nu wel mogelijk maar

alleen als het bestemmingsplan een permanente bestemmingswijziging niet toestaat.