Gemeente Amsterdam

Vraag 5.22 instrumenten zakelijke leegstand beperken

Welke instrumenten hebben we om zakelijke leegstand te beperken en de transformatie te versnellen?

Antwoord (max. 1 A4)

Mogelijke (reeds bestaande) instrumenten om leegstand te beperken en transformatie te versnellen:

- Aanpassing aan het omgevingsplan
  Via het omgevingsplan (Omgevingswet) kan de gemeente meerdere of andere functies toestaan in panden. Daarmee kunnen meer of andersoortige commerciële partijen het vastgoed in gebruik nemen of exploiteren. Via het omgevingsplan kunnen andere functies ook tijdelijk worden toegestaan. Dat kan gaan over een aanpassing naar minder renderende functies. Voor de analyse van de leegstand van commercieel vastgoed wordt verwezen naar de beantwoording van de 24-uursvraag 5.21 Analyse zakelijke leegstand.
- Leegstandsverordening
  Met een leegstandverordening kunnen gemeenten pandeigenaren verplichten de leegstand te melden en hierover in gesprek te gaan met de gemeente, met als doel de leegstand te beëindigen. De Leegstandsverordening Amsterdam heeft momenteel betrekking op woningen, kantoren in de gebieden Amstel III, Teleport en Riekerbusinesspark, en kantoren met een verhuurbaar vloeroppervlak groter dan 5.000 m². Wenselijkheid en effectiviteit van uitbreiding van de scope van de leegstandsverordening kan worden onderzocht.
- Handhaving
  Functies die in het omgevingsplan niet zijn toegestaan kunnen worden gehandhaafd. Zoals het gebruik van bedrijfsruimte door een kantoor, een functie die meer aan huuropbrengsten oplevert.
- Monitoring
  Gedetailleerde, periodieke monitoring is essentieel om snel en effectief te kunnen reageren op leegstandsontwikkelingen.

Mogelijke nog te ontwikkelen instrumenten om leegstand te beperken en transformatie te versnellen:

- Financiële prikkels
  Subsidies, leningen en financiering kunnen de financiële drempel om te gaan transformeren verlagen. Dit vereist echter aanzienlijke financiële middelen en komt niet zonder grote (financiële) risico's.
- Actieve grond- en vastgoedpolitiek
  De gemeente kan overwegen om actiever grond- en vastgoedbeleid te voeren, waarbij het grond en/of vastgoed zelf opkoopt, kan (her)ontwikkelen of tijdelijk kan verhuren. Door directe controle over het vastgoed kan sneller gestuurd worden op een nieuwe invulling. Dit vereist echter aanzienlijke financiële middelen en komt niet zonder (financiële) risico's.
- Publiek-private samenwerking
  De gemeente kan samenwerken met vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en andere partijen om leegstand aan te pakken. Bijvoorbeeld met een gebiedsgerichte aanpak. De juridische basis hiervoor ligt in de Omgevingswet. Dit vereist intensieve samenwerking en coördinatie en is met name geschikt voor grotere gebieden met meerdere leegstaande panden. Mogelijk is daarvoor een coördinatiefunctie voor leegstand nodig. Dit is navolging van de bedrijvencoördinator voor bedrijven.

Context instrumentarium aanpak leegstand commercieel vastgoed

- De effectiviteit en wenselijkheid van de instrumenten moet worden onderzocht en nader uitgewerkt. Dit vraagt zorgvuldige afwegingen om geen ongewenste (neven)effecten te veroorzaken of een onuitvoerbare maatregelen op te leggen. Met de uitvoering van de

Gemeente Amsterdam

Kantorenstrategie 2026 wordt momenteel gewerkt aan het terugdringen van de leegstand op de kantorenmarkt waarbij verschillende maatregelen binnen de context van de kantorenmarkt worden onderzocht.

- Transformaties van commercieel vastgoed zijn vaak complex. Veel leegstaande panden bevinden zich op locaties die minder geschikt zijn voor nieuwe functies, zoals wonen of maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast kunnen de bouwkundige staat, indeling of milieueisen (bijvoorbeeld geluid of licht) transformatie bemoeilijken. Panden staan ook vaak niet geheel leeg wat zich niet leent voor transformatie. Botsende belangen tussen verschillende betrokken partijen kunnen het proces ook vertragen.
- Gemeentelijk beleid, zoals parkeernormen of groen- en sportnormen kunnen de mogelijkheden ook beperken. Economisch gezien zijn businesscases vaak ook lastig door de hoge verbouwingskosten en onzekere opbrengsten. Het 40-40-20 beleid bij woningen en de stapeling van eisen en ambities staan een rendabele businesscase mogelijk in de weg.
- Het daadwerkelijk versnellen van het transformatieproces zal meer liggen in het standaardiseren van procedures of het aanpassen van beleid.
- Op dit moment zijn drie pilots in voorbereiding om meer tijdelijke huisvestings- en opvangplekken te creëren in (deels) leegstaande kantoorgebouwen en in gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed. Deze pilots moeten inzicht bieden in onder andere benodigde vergunningen, brandveiligheid, financiering, schaalbaarheid, en voorwaarden van pandeigenaren en zorgverleners. Deze inzichten worden vervolgens weer meegenomen bij de uitvoering van de Kantorenstrategie 2026.

Financiële en personele gevolgen

- Vertaling naar benodigde middelen en capaciteit/fte is op dit moment nog niet gemaakt. Zoals hierboven aangegeven wordt er in het kader van de Kantorenstrategie 2026 onderzoek gedaan naar geschikte maatregelen om transformaties te versnellen en multifunctioneel ruimtegebruik te stimuleren.
- Wanneer dit verder is uitgewerkt is duidelijk wat de benodigde middelen en capaciteit is. Grove inschatting is dat er voor de verkenning ca. €150-200k nodig is. Dit is nog niet in jaren uit te zetten. Kosten voor (extra) handhaving en monitoring komen daar bovenop.

Gemeente Amsterdam

Afspraken en routing vragen en antwoorden voor de onderhandelingen 2026

Routing	
⇒ Vragen komen binnen bij Duke Buist en worden door haar genummerd. Als je rechtstreeks benaderd wordt met een vraag vanuit de onderhandelende partijen, verwijs dan naar Duke Buist.	√
⇒ Via/namens Duke Buist worden de vragen uitgezet bij de contactpersoon van de betreffende directie met de clustersecretaris/clustercoördinator in cc (zie bijlage voor de namen).	√
⇒ Er gaat een cc naar de secretaris/coördinator van de clusterstaf, omdat die de taak heeft te sturen op tijdige en complete beantwoording. Daarnaast krijgen betrokken bestuursadviseur en de programmacontroller van DMC en DJZ een cc.	√
⇒ Graag ontvangstbevestiging sturen (met toelichting als je niet gaat adviseren op de vraag (DJZ en DMC)).	√
⇒ Vragen worden in principe binnen 1 werkdag beantwoord, als dit niet lukt, graag ook reactie met reden en wanneer antwoord wel wordt verwacht.	√
⇒ Zorg voor afstemming met andere directies en stadsdelen als er sprake is van raakvlakken. Contactpersoon clusterstaf doet hierop ook een eigen en snelle check. De contactpersoon aan wie de mail gericht is, is *in de lead* voor (coördinatie van) de beantwoording.	√
⇒ Antwoorden afstemmen met Bestuursadvisering.	√
⇒ Antwoorden afstemmen met DMC.	√
⇒ Antwoorden afstemmen met DJZ (indien nodig, DJZ geeft dit per vraag aan)	
⇒ Een antwoord wordt opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de stedelijk directeur. Binnen het cluster wordt een afspraak gemaakt hoe het afstemmingsproces met de stedelijk directeur loopt.	√
⇒ Antwoord in format naar Duke Buist en cc aan de adjunct-secretarissen, die zorgen voor verzending aan de onderhandelende partijen.	√
Overige aandachtspunten:	
Houd de doorlooptijd zo kort mogelijk en wees alert op tijdige vervanging bij vakantie/ziekte.	
Let op: ook wethouders kunnen soms vragen stellen (ook) in het kader van de onderhandelingen. Check dit bij de wethouder. Deze antwoorden volgen dezelfde route naar de onderhandelaars.	