Gemeente Amsterdam

Vraag 5.32 Commercieel vastgoed
Kunnen we de leegstandsverordening uitbreiden naar commercieel vastgoed? Zijn er punten waarop voor commercieel vastgoed andere eisen/voorwaarden moeten worden gesteld? Zijn er redenen waarom we binnen de categorie commercieel vastgoed nog onderscheid moeten maken? Hoe houden we rekening met frictieleegstand?
Antwoord (max. 1 A4)
Leegstandswet biedt juridische mogelijkheden voor commercieel vastgoed De Leegstandwet stelt dat de raad een Leegstandverordening kan vaststellen. Daar wordt dan gesproken over “Gebouwen”, zijnde gebouwen als bedoeld in de Woningwet. De Woningwet spreekt dan over: “bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;”. Ook de Memorie van toelichting bij de Leegstandwet spreekt over leegstaande gebouwen, kantoren, kerken etc. Juridisch lijkt het aanwijzen van commercieel vastgoed dus mogelijk. Er wordt in de huidige leegstandverordening al beperkt aandacht besteed aan commercieel vastgoed. De verordening is ook van toepassing op alle leegstaande kantoorgebouwen in de gebieden: Amstel III, Teleport en het Rieker Business Park. Voorts is de verordening ook van toepassing op andere leegstaande kantoorpanden met een totaal verhuurbaar oppervlak groter dan 5.000m2. **Voorwaarden om leegstandswet uit te voeren** De leegstandverordening wordt opgesteld door de directie Wonen, maar het deel over commercieel vastgoed is niet de bevoegdheid van de directie Wonen. Indien het bestuur besluit middels de leegstandverordening meer in te zetten op bestrijding van leegstaand commercieel vastgoed dan dient dit nog te worden ingeregeld en georganiseerd. Het gaat hierbij om toezicht en handhaving op leegstand en het proces (en dus procesorganisatie) van aanpak betreffende leegstand. Daarop dient de gemeente zich dan nog aanvullend op te organiseren (in capaciteit en middelen). In deze fase is dat nog niet realistisch door te rekenen. Dit proces vraagt namelijk om inzet om op adresniveau leegstand in kaart te brengen, de juridische consequenties daarvan te doorlopen bij constatering van leegstand, (on)mogelijkheden van alternatieven voor leegstand te doorlopen met de relevante stakeholders en daadwerkelijk de (on)mogelijkheden concreet in alternatieven om te zetten. **Onderscheid maken en monitoren commercieel vastgoed** Het is van belang om onderscheid te maken in type commercieel vastgoed. Van belang is om hier aan te geven dat verreweg de meeste commerciële leegstand zich bevindt binnen de kantorenmarkt, met name op locaties die slechter verbonden zijn met het OV en/of een lage omgevingskwaliteit hebben (monofunctioneel) en daarmee vaak ook op plekken die weinig tot geen interessante mogelijkheden bieden voor een alternatieve invulling. E dus daarom ook op type vastgoed te focussen. Voor andere commerciële functies is meestal sprake van krapte (te weinig aanbod). De leegstand bij deze type functies zit vaak rond of onder de frictieleegstand. De

leegstand van de verschillende type vastgoed wordt bijgehouden in verschillende monitoren die we jaarlijks uitzetten.

Aanvullende notie: transformatie als wortel voor aanpak leegstand
Een leegstandsverordening is niet het enige middel om leegstand te bestrijden. In de gebieden in Amstel III en Sloterdijk Centrum met relatief veel leegstand zijn juist belangrijke stappen gezet in transformatie en realisatie van gemengde woonwerk-gebieden zonder de leegstandsverordening in te zetten. De marktomstandigheden boden de mogelijkheden in combinatie met samenwerking met de marktpartijen om te komen tot een invulling die partijen verbond en in actiestand heeft gezet. Ook voor de komende jaren lijken de marktomstandigheden gunstig om samen met de markt alternatieve invulling van bestaande kantoren te verkennen en te realiseren.

Financiële en personele gevolgen

Geef hier aan wat eventuele financiële consequenties zijn qua investeringen en/of exploitatie.

Breng daarbij, waar van toepassing, apparaatslasten (incl. overhead) en implementatiekosten in beeld.

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	structureel

Als er sprake is van een toe-of afname van personeel, geef dan aan hoeveel FTE het betreft.

Personele consequenties	2026	2027	2028	2029	2030	structureel
Aantal FTE* dat samenhangt met stoppen met intensivering of beleid						
Aantal FTE* dat samenhangt met starten met intensivering of beleid						
Incidenteel? Zo ja, tot wanneer?**						

* Dit betreft het totale aantal te verwachten fte's, ambtelijk en inhuur.

**Incidenteel houdt in dat er een link is tussen de tijdelijke impuls met incidentele middelen. En heeft daarmee een expliciete einddatum.