



Gemeente Amsterdam over evaluatie van de Wet kraken en leegstand

Aan Leden van de commissie Veiligheid & Justitie
Van Laurens Ivens, wethouder Wonen, gemeente Amsterdam

Datum 18 april 2016

Amsterdam is zeer in trek. Dat is goed nieuws voor de stad, maar er zijn ook bedreigingen. Er is een grote druk op het gebruik van de ruimte. Zowel in de openbare ruimte als in de fysieke omgeving is sprake van schaarste. Het is daarom van groot belang dat er verstandig met ruimte wordt omgegaan. Op verschillende gebieden heeft in Amsterdam verstandig gebruik van ruimte daarom prioriteit gekregen. Er wordt gezocht naar balans in de stad. In de fysieke ruimte krijgt de aanpak van onrechtmatig gebruik, zoals illegale hotels, daarom veel aandacht, maar ook de bestrijding van leegstand heeft grote prioriteit.

Op het gebied van de bestrijding van leegstand is flinke vooruitgang geboekt. Hierbij is gebleken dat in overleg met eigenaren veel kan worden bereikt en er zijn verschillende projecten gerealiseerd waarbij kantoorruimte is getransformeerd naar schaarse woonruimte. Dat is goed nieuws voor de stad.

In de afgelopen periode is gebleken dat er in overleg met goedwillende eigenaren veel valt te bereiken. Echter, als een eigenaar niet goedwillend is om de leegstand aan te pakken dan heeft overleg ook geen zin. Het is daarom goed dat er in de Leegstandwet een "stok achter de deur" is geformuleerd die ook bij onwillige eigenaren er toe moet leiden dat onwenselijke leegstand wordt tegengegaan..

De gemeente Amsterdam is een van de acht gemeenten die de leegstandsverordening wel heeft ingevoerd. Er bestaat ook het voornemen deze van toepassing te laten zijn op woningen.

De gemeente Amsterdam ziet belangrijke redenen om leegstand wettelijk te reguleren:

- Leegstand is in een schaarstegebied als Amsterdam maatschappelijk buitengewoon ongewenst.
- Regulering schept een wettelijke verplichting voor de eigenaar om leegstand tegen te gaan.
- Regulering schept de mogelijkheid voor de overheid om met dwingende middelen op te treden tegen onwenselijke leegstand.

De huidige procedure in de Leegstandwet kent echter duidelijke tekortkomingen voor de effectieve bestrijding van leegstand:

1. De Leegstandwet kent een zeer langdurig en intensief handhavingstraject dat daardoor niet effectief is. Vooral de procedures rond de leegstandsbeschikking en de voordracht op initiatief van de overheid zijn zeer bewerkelijk. De net afgeronde rechtszaak inzake het bezwaar en beroep van een kantooreigenaar op de beschikking die de gemeente had opgelegd op het leegstaande kantoorgebouw, geeft goed aan hoe complex het is en hoe lang het duurt om de eigenaar daadwerkelijk in beweging te brengen. Procedure is nu: na 6 maanden moet leegstand gemeld worden, dan kan na 12 maanden leegstand een beschikking worden opgelegd. Tegen deze beschikking kan bezwaar en beroep worden ingediend. De Amsterdamse rechtszaak duurde ca. 6 maanden. Pas na de leegstandbeschikking kan er een voordracht worden gedaan waar ook weer bezwaar en beroep tegen ingediend kan worden. Kortom: het afdwingen van een gebruiksovereenkomst met een handhavingstraject is ingewikkeld.
2. De huidige procedures leggen te weinig primaire verantwoordelijkheid bij de eigenaar zelf. De overheid moet in de huidige procedure een kandidaat voordragen. Beter zou het zijn om deze verantwoordelijkheid bij de eigenaar zelf te leggen. Belangrijk is dan dat er samen met de overheid een al dan niet tijdelijke oplossing wordt gezocht. Ander gebruik lijkt niet zo maar mogelijk. Dit is ook gebleken uit de recente uitspraak van de rechter. Tijdens de zitting ontstond discussie over de reikwijdte van het begrip 'geschikt voor gebruik'. Daarbij heeft de rechter wel genoemd dat 'geschiktheid voor ander gebruik' zeer concreet omschreven moet worden waarbij ook een kosten-baten analyse moet zijn uitgevoerd.
3. Nu ligt het initiatief bij de gemeente om de leegstand aan te pakken. Het is erg complex voor gemeenten om aan te tonen dat er wel iets met een leegstaand kantoorgebouw kan worden gedaan. Wat is financiële haalbaar en wat is een passende invulling? Vragen die veel discussie kunnen uitlokken omdat de criteria nu niet goed in de wet zijn opgenomen. Het belang van de bestrijding van leegstand moet een sterkere positie krijgen ten opzichte van de kosten die gemaakt moeten worden om leegstand te bestrijden.
4. Door de ingewikkelde en tijdrovende procedure kunnen er tijdens het proces allerlei zaken een rol gaan spelen: het pand wordt verkocht, er zijn naast de eigenaar beheerders en diverse BV's, er wordt verschillend gekeken naar beheer en kosten. Onder die omstandigheden is het geen wonder dat maar weinig gemeenten de stap maken om met een leegstandsverordening aan de gang te gaan. Hierdoor is de aanpak onvoldoende wat je er van zou willen: een stok achter de deur bij eigenaren die niet samen willen werken met de overheid om de ongewenste leegstand aan te pakken.

De gemeente Amsterdam wil de leegstandsverordening een succes maken, ook zeker met de geplande uitbreiding naar woningen. Hiervoor wordt het volgende voorgesteld:

- Kortere procedures.
- Het initiatief voor het oplossen van de leegstand moet bij eigenaar worden neergelegd.
- De verplichtingen uit de Leegstandwet moeten bij verkoop aan een nieuwe eigenaar overgaan op de nieuwe eigenaar. Zeker gezien de langdurige termijnen is het ongewenst als een deze bij een nieuwe eigenaar opnieuw gaan lopen.
- De verplichting om voor te dragen en de leegstand te beëindigen moet primair bij de eigenaar zelf komen te liggen en door de overheid effectief afgedwongen kunnen worden.

- Zo nodig moet er een verplichting tot al dan niet tijdelijk ander gebruik worden opgenomen als dit de enige manier is om de leegstand te beëindigen. Dit moet afgedwongen kunnen worden.
- Het belang van het tijdelijk bestrijden van leegstand moet een sterke positie krijgen ten opzichte van kosten die er zijn om de leegstand te bestrijden.
- Er moet effectief tegen leegstand kunnen worden opgetreden, ook indien een gebouw om diverse redenen ongeschikt is voor gebruik.

De gemeente Amsterdam wil graag door met de Leegstandwet en ziet het als een belangrijk instrument om hiertegen op te treden. Graag gaan we met u verder in gesprek om de wet effectief en toepasbaar te maken, naast de andere mogelijkheden die er al zijn om leegstand tegen te gaan.

Met vriendelijke groet,



Laurens Ivens
Wethouder Wonen
Gemeente Amsterdam