

Heroverweging van Amsterdams transformatiebeleid nodig

Om de omvangrijke leegstand van kantoren in Amsterdam terug te dringen bevordert het college de transformatie van leegstaande kantoorpanden in bijvoorbeeld hotels en studentenwoningen. Het leegstandspercentage blijft echter rond de 17% schommelen terwijl het college naar een leegstandspercentage van 8% streeft in 2020. Na 2014 is het budget om transformaties te bevorderen op. Daarbij heeft het college geen zicht op de kosteneffectiviteit van het leegstandsbeleid. Het is daarom tijd de uitgangspunten en aanpak van het transformatiebeleid te heroverwegen. Dit schrijft de rekenkamer vandaag in het rapport *Transformatie van leegstaande kantoren. Onderzoek naar beleid en uitvoering*.

Van alle kantoorruimte in Amsterdam staat ongeveer 1,3 miljoen m² leeg – zo'n 17% van de totale voorraad. Het college heeft de afgelopen jaren een breed scala aan instrumenten ingezet om de leegstand te bestrijden. Naar verwachting wordt deze collegeperiode ruim 296.000 m² leegstaande kantoorruimte getransformeerd verdeeld over 32 locaties. Hotels zijn de meest populaire nieuwe bestemmingen, gevolgd door studentenhuisvesting.

Collegedoelstelling bereikt maar hoe nu verder?

De gemeente heeft sinds 2006 veel instrumenten ingezet om de transformatie van leegstaande kantoren te bevorderen, van de kantorenloods – die eigenaren helpt hun leegstaande kantoor om te bouwen – tot het maken van nieuwe prijsafspraken over het gebruik van de grond. De collegedoelstelling om in de huidige collegeperiode 200.000 m² leegstaande kantoorruimte te transformeren wordt waarschijnlijk gerealiseerd. Samenhangend beleid ontbreekt echter. Er is een budget van € 5 miljoen voor de transformatie van kantoren, maar dit budget is weinig transparant en aan het einde van de collegeperiode op, terwijl doelstellingen doorlopen tot 2020. Ook heeft het college weinig gereflecteerd op zijn aanpak tot nu toe. Het is de vraag of nog steeds de goede doelen worden nagestreefd en of de huidige mix van instrumenten de juiste is.

Gemeente kan transformaties meer bevorderen

De rekenkamer heeft knelpunten geconstateerd die de transformatie van kantoren belemmeren. Het beleid vraagt vanwege de vele bestuurlijke invalshoeken (o.a. verbeteren vestigingsklimaat, aanpak schaarste van woon- en werkruimte) en de raakvlakken met meerdere collegeambities (naast transformatie o.a. de realisatie van milieudoelstellingen, realisatie hotels en studentenhuisvesting) om heldere prioriteiten. Deze heldere prioriteiten, gebaseerd op een samenhangend plan, ontbreken echter. Op uitvoerend niveau leidt dit soms tot tegenstrijdige opdrachten voor ambtenaren. Projectleiders hebben behoefte aan richtlijnen en hulpmiddelen om de betrouwbaarheid van de externe partijen te kunnen beoordelen, het nut van de eigen inzet te kunnen afwegen, de knoop door te hakken bij conflicterende collegeambities en willekeur te voorkomen. Verder is er onvoldoende budget voor de benodigde activiteiten, ontbreekt een geschikte methode om de proceskosten te schatten en ontbreken slagvaardige projectteams met bevoegdheden. Eigenaren van leegstaande kantoren missen een duidelijk aanspreekpunt voor transformaties en een gevoel van urgentie en betrokkenheid van het ambtelijk apparaat. Door deze knelpunten aan te pakken kan het college transformaties meer bevorderen.

De aanbevelingen van de rekenkamer zijn gericht op het heroverwegen van het transformatiebeleid op basis van de ervaringen tot nu toe.