

Jaar **2015**
Afdeling **1**
Nummer **1239**
Datum akkoord **9 november 2015**
Publicatiedatum **11 november 2015**

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van het voormalige raadslid de heer J. Hoek van 19 november 2013 inzake de ontwikkeling van huurprijzen van bedrijfstvastgoed langs de Noord/Zuidlijn.

Aan de gemeenteraad

Inleiding door vragensteller.

Veel overlast hadden ondernemers van de bouw van de Noord/Zuidlijn. En lang duurde het ook voordat de gemeente dat praktisch en financieel in goede banen had geleid. Maar inmiddels maakt de gemeente werk van omgevingsmanagement en is voorzien in een behoorlijke schadevergoeding. Maar het volgende probleem voor ondernemers dient zich inmiddels aan: de voltooiing van de lijn. En dan gaat het vooral om de ondernemers langs de diepe stations.

Hoe kan dat een probleem zijn? Die ondernemers zijn namelijk allemaal winkeliers. Of uitbaters van een café, restaurant of broodjeszaak. Zij moeten het voor hun omzet hebben van de mensen die langs komen. Door de bouw van de Noord/Zuidlijn kwamen er minder mensen, en daarvoor kregen ze een schadevergoeding. Daar werden ze niet rijk van, maar het hield hun inkomen een beetje op peil. Maar over een jaar of vier gaat de metro rijden. Dan komen er juist meer mensen langs hun winkel, omdat die allemaal met de metro gaan reizen. Dus kan er per vierkante meter winkeloppervlak meer worden verdiend. Misschien wel meer dan ooit. Gefeliciteerd, zou je zeggen. Maar dat is voorbarig. Want die ondernemers huren hun winkels en broodjeszaken. En de huur van dat soort bedrijfsruimten loopt voor een bepaalde periode, meestal tien jaar. Na die periode kan de eigenaar de verhuurvoorwaarden veranderen, en vooral de huur verhogen. En dat is wat er nu kan gaan gebeuren. Sterker nog, dat is wat er op het Rokin bijvoorbeeld al gebeurt. Pandeigenaren kondigen aan dat ze de huur gaan verhogen, of dat er voor de zittende ondernemer na ommekomst van het huurcontract geen plek meer is. Waarschijnlijk vinden pandeigenaren het helemaal niet zo erg wanneer een bedrijfspand tot aan de ingebruikname van de Noord/Zuidlijn een tijdje leeg staat. De gederfde huur halen zij er daarna waarschijnlijk dubbel en dwars uit.

Het is overigens niet voor het eerst dat dit probleem wordt gesignaleerd. Reeds op 21 augustus 1991 werd door de gemeenteraad een motie van het toenmalig raadslid de heer Van der Laan aangenomen, waarin het college werd opgedragen vastgoedtransacties langs de lijn te monitoren (Gemeenteblad afd. 1, nr. 675).

Gezien het vorenstaande heeft vragensteller op 19 november 2013, namens de fractie van GroenLinks, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen tot het college van burgemeester en wethouders gericht:

1. Is het college het met vragensteller eens dat het zuur zou zijn wanneer ondernemers die de bouw van de Noord/Zuidlijn hebben doorstaan, alsnog ten onder zouden gaan omdat ze niet langer in hun bedrijfspand kunnen blijven wegens huurbeëindiging of -verhoging?
2. Is het college bereid om te inventariseren – bijvoorbeeld op basis van informatie van het Schadebureau Noord/Zuidlijn – welke ondernemers langs de lijn mogelijk te maken kunnen gaan krijgen met huurverhoging of -beëindiging?
3. Heeft het college zicht op de vastgoedtransacties langs de lijn en in het bijzonder langs de stations? Zo ja, is het college van mening dat het vastgoed in “goede handen” is? Kan het college zijn antwoord toelichten?

Antwoord vragen 1, 2 en 3:

Het college realiseert zich dat de beantwoording van deze raadvragen lang op zich heeft laten wachten en biedt daarvoor allereerst haar excuses aan. Hieronder wordt toegelicht dat de nodige onderzoeken en verkenningen zijn uitgevoerd, naar aanleiding waarvan inmiddels maatregelen zijn ingezet.

Het college stelt voorop dat de oplevering van de Noord/Zuidlijn een gunstige ontwikkeling kan zijn voor de winkeliers en horeca ondernemers die zijn gevestigd in de nabijheid van de stations die zijn aangesloten op de metroverbinding. De aanwezigheid van de stations leidt immers tot grotere stromen van potentiële klanten die zich bewegen langs of dichtbij de winkel- en bedrijfspanden van deze ondernemers. Dit kan leiden tot hogere omzetten. Daar staat tegenover dat de ingebruikname van de Noord/Zuidlijn waarschijnlijk ook zal leiden tot een huurprijsstijging voor de winkel- en bedrijfspanden die zijn gelegen in de nabijheid van de stations. Het gebied betreft het Damrak, de Rokin, de Vijzelstraat- en de Vijzelgracht en de Ferdinand Bolstraat en aanpalende zijstraten.

Het ProjectManagement Bureau en de Directie Juridische Zaken hebben een verkenning uitgevoerd naar het winkelbestand bij gebieden in het centrum die zijn gelegen in de nabijheid van de metrostations van de Noord/Zuidlijn. Daarbij zijn voorts interviews afgenomen bij sleutelpersonen en is een juridische analyse van het probleem gemaakt. Daarbij is geconstateerd dat er geen zorgen bestaan over de ondernemers op het Damrak. Bij het Rokin gaat het om enkele kleine ondernemers waar zorgen over zijn. Op dat moment bestond nog geen helder beeld van de situatie in de Vijzelstraat en de Vijzelgracht. Inmiddels is door de ondernemersvereniging De Vijzel aangegeven dat de meeste ondernemers de komende jaren zwaar tegemoet zien.

De uitkomsten van het voornoemde onderzoek zijn besproken tijdens een bespreking in de ambtswoning van de burgemeester die heeft plaatsgevonden op 17 september 2014. Bij het gesprek waren zowel huurders, verhuurders, externe specialisten (met name economen en juristen) en ambtelijke dossierhouders aanwezig. Namens het college waren wethouder Ollongren, wethouder Van der Burg en de burgemeester aanwezig. Onder meer is gesproken over het wettelijk stelsel inzake huur(prijs)bescherming dat scherpe huurprijsstijgingen slechts ten

dele voorkomt. Geconstateerd is dan ook dat een wetswijziging een mogelijke oplossing zou kunnen zijn, doch dat de gemeente hier evenwel geen rechtstreeks invloed op heeft. Daarnaast is gesproken over veel kleine ondernemers die vaak weinig juridische kennis hebben en niet weten wat binnen het wettelijke kader hun mogelijkheden zijn. Ook is gesproken over de rol van bestemmingsplannen bij deze problematiek. Mogelijk zou sprake zijn van een situatie waarin bestemmingsplan ondernemers onnodig beperken, bijvoorbeeld indien zij hun onderneming enkele straten zou willen verplaatsen. Het Stadsdeel Centrum en de afdeling Grond en Ontwikkeling hebben evenwel naar aanleiding van het ambtswoninggesprek aangegeven dat de vigerende bestemmingsplannen voldoende mogelijkheden bieden aan ondernemers om hun onderneming voort te zetten op een alternatieve plek die dichtbij de huidige locatie is gelegen. Daarnaast wordt via de bestemmingsplannen de ruimtelijke en historische kleinschaligheid van panden beschermd. Het is in beginsel niet toegestaan om bijvoorbeeld twee naast elkaar gelegen winkelruimtes aan elkaar te verbinden door middel van een doorbraak. Op die manier wordt de parcellering beschermd. Hier profiteren ook kleine ondernemers van, aangezien deze ondernemers in beginsel vanuit kleine panden opereren.

De gemeente houdt structureel toezicht op vastgoedtransacties in de stad. Er zijn twee gemeentelijke organisaties die toezicht houden op vastgoedtransacties langs de metrolijn. De Dienst Belastingen (DBG) monitort ter uitvoering van de Wet Waardering Onroerende Zaken de vastgoedtransacties en huurdersmutaties in de gehele stad. Als een pand van eigenaar verwisselt, wordt de DBG hiervan middels een maandelijks bericht van het kadaster op de hoogte gesteld. Als een wijziging plaatsvindt van de huurder in een pand, dan wordt de DBG hiervan door een melding Kamer van Koophandel op de hoogte gesteld. Daarnaast monitort het Projectteam 1012 de vastgoedtransacties langs een deel van de metrolijn lijn – namelijk in het postcodegebied 1012 – met als oogmerk om ‘malafide’ vastgoedeigenaren uit het gebied te weren. Daaruit zijn geen bijzonderheden gebleken.

4. Is het college bereid om in kaart te brengen welke maatregelen genomen kunnen worden om ondernemers te ondersteunen bij huurbeëindiging en – uiteraard tijdelijk – bij huurverhoging, dan wel bij het zoeken naar een andere locatie voor hun bedrijf als dat het onvermijdelijke scenario is?

Antwoord vraag 4:

De kern van de problematiek is dat het wettelijk systeem aangaande de huur(prijs)bescherming van bedrijfsruimten niet kan voorkomen dat de huurprijzen van de kleine ondernemers snel stijgen. De gemeente heeft geen rechtstreekse invloed op deze landelijke wetgeving. Rechtstreeks ingrijpen op de huurmarkt door de gemeente is evenmin mogelijk en bovendien lang niet altijd wenselijk. Door de gemeente moet dan ook een bescheiden rol worden ingenomen, waarbij voorzichtigheid betracht moet worden bij het wekken van verwachtingen die niet waargemaakt kunnen worden. Binnen de beperkte mogelijkheden die de gemeente heeft, zijn de volgende maatregelen genomen.

Voorstel wetswijziging

Het college heeft de minister van Economische Zaken in een brief verzocht om in overweging te nemen een wetvoorstel in te dienen dat het huidige artikel 7:303 BW wijzigt (een afschrift van deze brief is gezonden aan de minister van Veiligheid en Justitie). Op grond van deze bepaling hebben huurders en verhuurders het recht om na verloop van de eerste vaste huurperiode (meestal vijf jaar) de huurprijs van een bedrijfsruimte door de kantonrechter te laten aanpassen. Bij de aanpassing let de rechter op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaar. In de kern genomen komt het verzoek in de brief erop neer om de referentieperiode van vijf jaar te verlengen met vijf jaar. Hierdoor gaan recente hogere huurprijzen relatief minder zwaar wegen, dat zal resulteren in een dempend effect bij de ontwikkeling van de huurprijzen.

Schadebureau Noord/Zuidlijn als informatieloket

Het Schadebureau Noord/Zuidlijn vervult een informatiefunctie jegens de kleine ondernemers. Het Schadebureau heeft veel kennis van de situatie van de ondernemers in het gebied. De ondernemers weten ook hun weg naar het planschadebureau te vinden, omdat er veelvuldig contact is geweest tussen het schadebureau en de ondernemers over de nadeelcompensatieregeling. Er zijn dan ook ondernemers die hun bedrijfseconomische problemen die samenhangen met de komst van de Noord/Zuidlijn aan het schadebureau voorleggen. Voor een aantal ondernemers heeft het Schadebureau dan ook al concrete oplossingen kunnen aandragen. Een voorbeeld daarvan is een ondernemer die na bemiddeling door het schadebureau een ander pand aangeboden heeft gekregen dat beter aansluit bij de (financiële) wensen van de kleine ondernemer. Het schadebureau heeft aangegeven deze informatiefunctie de komende tijd te willen voortzetten.

5. Is het college het met vragensteller eens dat hier spoed geboden is, aangezien in termen van het huurrecht de Noord/Zuidlijn eigenlijk morgen al gaat rijden?

Antwoord vraag 5:

Het college is het hiermee eens en heeft de onder het antwoord op vraag 4 beschreven maatregelen reeds ingezet. Deze maatregelen zijn voorafgegaan door de verkenning van het winkelbestand zoals beschreven onder vraag 3.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester