

**VERSLAG RONDETAfelGESPREK EFFECTIEVE AANPAK VAN LEEGSTAND,  
GEHOUDEN OP 29 OKTOBER 2015 IN HET STADHUIS TE HAARLEM****Aanwezig:**

**RKC:** de heer F.N.G. Smit (voorzitter RKC, raadslid OPH), de heer J. van der Bij (extern lid RKC), mevrouw M. Hoogendoorn (secretaris), de heer F.H. Garretsen (SP), de heer B. Gün (GLH), mevrouw D. van Loenen (PvdA);  
de heer G. Bal (onderzoeker Roots Beleidsadvies)

**Raadsleden:**

De heer J.J.L. Amand (TH), de heer J.M. Baaijens (AP), de heer R.H. Berkhout (GLH), de heer A.F. Bloem (SP), de heer M. de Groot (D66), mevrouw Z. Klazes (GLH) mevrouw M.C.M. Schopman (PvdA), mevrouw H.A. van der Smagt (VVD), de heer F. C. Visser (CU), de heer J. Vrugt (AP)

**Ambtenaren:**

De heer J. Appelman (Economische Zaken), de heer R. Meijer (projectleider Waarderpolder), de heer F. Molenaar (gebiedsmanager), mevrouw G. Ruijterman (planoloog)

**Verslag:** de heer G-J. Timmermans

**1. Opening en inleiding door de voorzitter**

De **voorzitter** van de RKC, de heer Smit, opent de vergadering om 17.40 uur en heet allen welkom. Het rapport is een vervolg op een eerder verkennend onderzoek naar langdurige leegstand in Haarlem waaruit bleek dat die in Haarlem hoger lag dan gemiddeld in de MRA. Daarom heeft de RKC een onderzoek laten uitvoeren naar het beleid van de gemeente op dit gebied, de resultaten en de informatievoorziening aan de raad. Het college heeft een reactie gegeven op het rapport en deze bijeenkomst nu is bedoeld ter voorbereiding op de bespreking van het rapport en de reactie in de commissie Ontwikkeling van 5 november, volgende week donderdag. Het verslag van deze bijeenkomst wordt aan de vergaderstukken toegevoegd, zodat alle commissieleden daar kennis van kunnen nemen. Hij geeft het woord aan de onderzoeker.

**2. Toelichting op de conclusies van het onderzoek door de onderzoeker, de heer Bal**

De heer **Bal** is verbonden aan het onderzoeksbureau Roots dat onder meer samen met zusterorganisatie AnalyZus vergelijkbaar onderzoek doet naar de leegstand in de gemeenten Coevorden, Schiedam, Veenendaal en Assen. Het rapport voor Haarlem in opdracht van de RKC is opgeleverd op 22 mei 2015. Het onderzoek heeft zich toegespitst op de rol van de gemeente en de informatievoorziening naar de raad bij het bestrijden van leegstand.

Hij vertelt dat in heel het land zich een toename van leegstand in diverse segmenten voordoet als gevolg van conjuncturele ontwikkelingen, structurele veranderingen in de vastgoedvraag en in de spelregels van de vastgoedmarkt en gebiedsontwikkeling. In Haarlem was medio 2014 de kantorenleegstand boven het landelijk gemiddelde, de winkelleegstand niet, maar die nam wel snel toe, bij maatschappelijk vastgoed en bij het aantal braakliggende terreinen was sprake van toename. Leegstand heeft gevolgen voor leefbaarheid, veiligheid en vestigingsklimaat. In eerste

instantie is het een probleem voor de vastgoedeigenaar, maar ook de gemeente krijgt te maken met extra kosten en derving van inkomsten.

De gemeente heeft inzicht in de instrumenten die voor de aanpak van leegstand kunnen worden ingezet en heeft bewust gekozen het instrument van een leegstandsverordening niet te hanteren. De aanpak is het meest en op basis van realistische aannames uitgewerkt in het segment van winkels en kantoren. Daarvoor zijn ook meetbare resultaten en effecten benoemd. Maar ook is geconstateerd dat de financiële middelen voor het bestrijden van leegstand zijn afgenomen. De raad heeft algemene kader vastgesteld via moties en nota's, maar geen specifieke beleidsprogramma's. Bij de begroting wordt het onderwerp vaak aangesneden en de raad wordt ook adequaat geïnformeerd op dit punt. Er zijn afspraken op het gebied van detailhandel en kantoren binnen de MRA en de gemeente onderhoudt ook contacten met private partijen op dit gebied. Maar het ontbreekt aan prestatiedoelstellingen in de programmabegroting. De meest tastbare resultaten zijn de reducties in de planvoorraden voor winkels en kantoren. Daarnaast zijn er specifieke initiatieven om een goede invulling te geven aan panden:

- Prioriteit op het behoud van bestaande hoofdwinkelstructuur
- Transformatie van minimaal 30.000 m<sup>2</sup> kantoren
- Huisvestingscoach Waarderpolder
- Inrichtingsprincipes t.b.v. prestatieverbetering maatschappelijk vastgoed
- Tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen
- Constructieve houding m.b.t. bestemmingswijzigingen

De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- De aanpak van leegstand heeft in alle geledingen van de gemeente de aandacht (en volgt in feite de landelijke trend)
- De aandacht voor de aanpak van leegstand past óók bij de lokale ontwikkeling van de leegstand per segment
- De financiële middelen voor de aanpak van leegstand zijn – ondanks de toename van de leegstand – kleiner geworden
- De beleidsprioriteiten passen niet altijd bij de omvang van de leegstandsproblematiek
- Met de reductie van de planvoorraad voor winkels en kantoren is veel overcapaciteit en dus leegstand voorkomen

De **voorzitter** bedankt de heer Bal voor zijn toelichting en merkt op dat het in Haarlem niet alleen kommer en kwel is. Toch heeft de RKC aanbevelingen verbonden aan dit onderzoek. Hij geeft het woord aan de heer Van der Bij die in de begeleidingscommissie van dit onderzoek zat.

### **3. Toelichting op de aanbevelingen door de heer Van der Bij namens de RKC**

De heer **Van der Bij** constateert dat het beleid verbrokken is en dat er geen sprake is van een integraal leegstandsbeleid met een duidelijke doelstelling, monitor en ambtelijke coördinatie. De RKC beveelt een dergelijk eenduidig beleid aan. Uit de reactie van het college blijkt dat men meer geporteerd blijkt te zijn voor maatwerk per gebied en segment, omdat de ervaringen elders met integraal beleid via bijvoorbeeld een leegstandsverordening of –nota niet positief uitvallen. Als voorbeeld wordt dan Amsterdam aangehaald. Voor beide opvattingen zijn geldige argumenten aan te voeren. Hij is benieuwd hoe de raadsleden daarover denken. Het college voelt wel voor de aanbeveling om te gaan werken met een leegstandskaat waar alle actoren bij betrokken kunnen worden. Hij adviseert de raad dat in overweging te nemen. Het college neemt wel de aanbeveling over om met een actieprogramma te komen. Ook neemt het college de aanbeveling over om een structuur te bedenken voor regelmatig overleg met alle partijen die met leegstand te maken hebben. Het college wil dat mede vormgeven binnen het

gebiedsbeheer. Ook de aanbeveling om de partners te activeren neemt het college over, inclusief een aantal met naam aangeduide speerpunten.

Het laatste punt zit in de sfeer van de verbonden partijen en gaat om de relatie tussen afspraken binnen de MRA en de zeggenschap van de gemeenteraad. Het college stelt zich op het standpunt dat in de MRA alleen informeel gesproken wordt en dat afspraken pas van kracht zijn als ze in de raad zijn bekrachtigd. Hij is benieuwd naar de reactie van de aanwezigen op deze aanbevelingen.

#### **4. Discussie over de conclusies en aanbevelingen**

De **voorzitter** legt de conclusies en aanbevelingen ter discussie voor. Hij is benieuwd wat men vindt van voorgestelde verbeteringen voor de aanpak en of er aanvullende suggesties zijn.

De heer **Garretsen (SP)** stelt voor bij de aanbevelingen ook iets op te nemen over het wonen in leegstaande gebouwen als kantoren en verzorgingstehuizen.

De **voorzitter** merkt op dat er altijd een zekere tijdspanne verstrijkt tussen de afronding van een onderzoek en een rapport en de benadeling in de raad. In die tijd doen zich actuele ontwikkelingen voor die men liefst nog zou willen verwerken. Om pragmatische redenen stelt hij voor dergelijke extra aanbevelingen via een motie of amendement in te brengen, omdat anders weer alles eerst via het college zou moeten verlopen.

De heer **Bal** merkt op dat er in 2010 al een motie in de raad is aangenomen die de transformatie van kantoren naar woningen wilde bevorderen. Daar is vervolgens in 2013 een nota en een plan van aanpak uit voortgekomen. Hij adviseert eerst deze nota te raadplegen voordat men weer met een motie komt.

De heer **Vrugt (AP)** wijst op het bestaan van een leegstandsmanager. Hij merkt verder op dat de raad bij de behandeling van de zojuist genoemde nota te horen kreeg dat een twee jaar daarvoor aangenomen motie over het actief aanschrijven van eigenaars na een half jaar leegstand, conform de nieuwe Kraakwet, niet uitgevoerd zou worden. Hij is benieuwd of er iets te zeggen valt over de opbrengst van de aanstelling van een functionaris voor die taak.

De heer **Bal** zegt dat over het algemeen de administratieve lasten van een leegstandsverordening groter zijn dan de opbrengsten. Het kan wel een effectief middel zijn als het gericht wordt ingezet voor een specifiek afgebakend gebied voor heel specifiek vooraf beschreven problemen in dat gebied. Dan is de administratieve last voor de gemeente aanmerkelijk lager.

Mevrouw **Ruijterman** zegt dat de motie Van leegstand naar betaalbare woningen bewust aangehouden is in afwachting van dit rapport om daarna verwerkt te worden in een startnotitie.

De heer **Visser (CU)** vraagt of er ook niet relaties gelegd moeten worden met de detailhandelsvisie en de plannen voor Schalkwijk. Hij denkt dat een compacter winkelcentrum daar meer op zijn plaats zou zijn.

De heer **Bal** zegt dat dit onderzoek niet zo specifiek daarop gericht is. Er zijn wel gesprekken gevoerd met de planmakers voor Schalkstad die inmiddels bezig zijn aan het zoveelste afgeschaalde plan. Er lijkt nu een haalbaar plan te liggen dat ook regionaal is afgestemd. Dat gaat niet alleen om uitbreiding van het winkelareaal, maar voornamelijk om vernieuwing. Dat gebied staat extra onder druk juist omdat die vernieuwing nu al zo lang op zich laat wachten. Het plan is al in fases opgeknipt om bijsturingen onderweg mogelijk te maken.

De heer **Amand (TH)** merkt op dat alle plannen veel tijd kosten en daardoor steeds duurder worden, terwijl anderzijds de winkelhuren in de Cronjébuurt en Schalkwijk al flink gedaald zijn.

De heer **Bal** zegt dat in het onderzoek daarom ook gepleit wordt voor een effectieve aanpak van de leegstand in die twee gebieden.

De **voorzitter** vraagt de onderzoeker of hij kan aangeven op welk instrument voor terugdringen van leegstand in Haarlem extra inzet nuttig zou zijn.

De heer **Bal** zegt dat de kern is zo vroeg mogelijk vraag en aanbod met elkaar in evenwicht te brengen. Dat zit in eerste instantie vooral in de programmering. In segmenten waar de vraag afneemt, zal men ook het aanbod moeten laten afnemen. Dan is het belangrijk als gemeente een visie te hebben in welke gebieden men het aanbod wil laten afnemen. Haarlem heeft voor de winkels een keuze gemaakt voor drie concentratiegebieden: binnenstad, Cronjéstraat en Schalkwijk. Daarbuiten worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Aan de randen van die gebieden kan men denken aan transformatie. Waar zich nu al concentraties van leegstand voordoen, kan het instrument van een gebiedsgerichte leegstandsverordening van pas komen om de vastgoedeigenaren in beweging te krijgen. Het flankerend beleid moet ook goed op orde zijn.

Mevrouw **Ruijterman** geeft desgevraagd aan dat veel gebruikgemaakt wordt van het instrument quickscan om de bestemmingen van met name kantoorpanden te veranderen. Vooral dit jaar is een toename te zien, waarschijnlijk vanwege de aantrekkende economie. De gemeente werkt bijna altijd mee met een dergelijke bestemmingswijziging. Soms worden eigenaren ook actief benaderd als de gemeente een ontwikkeling in gang wil zetten. Dan worden bijvoorbeeld workshops georganiseerd. Het proces loopt aanmerkelijk vlotter als naast een eigenaar ook een ontwikkelaar in beeld is. Eigenaren alleen zijn vaak moeilijk te porren of zelfs te benaderen, vooral als het om buitenlandse beleggers gaat. Zij hebben vaak wel een lokale beheerder of verhuurder, maar het is niet altijd eenvoudig om de wensen en mogelijkheden te achterhalen.

De heer **Appelman** merkt op dat er regionale afspraken zijn om te komen tot een evenwicht in vraag en aanbod. Daarbij speelt ook de inzet van het eigen vastgoed van de gemeente een rol. Zo wordt Koningstein verkocht en krijgt het als bestemming woningbouw. Bij de verkoop van panden is dat een belangrijke bestemming. Er vindt ook afstemming plaats met de gebiedsvisies. In Schalkwijk wordt een kantoorgebied voor een flink deel omgezet in een woongebied. Daar willen de eigenaren ook aan meewerken. Volgens de kantoormonitor is er de afgelopen jaren aan 25.000 m<sup>2</sup> een andere bestemming gegeven. Er is ook contact met de kantorenloods in Amsterdam om te leren van diens ervaringen op dit gebied.

De heer **Bal** wijst op een dilemma waar de gemeenteraad de organisatie vaak stelt door enerzijds de opdracht te geven de opbrengst van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente te maximaliseren en anderzijds te bezuinigen op de subsidies voor de maatschappelijke organisaties die gebruikmaken van dat vastgoed. Dat leidt ertoe dat de factor vastgoed een steeds belangrijker punt wordt voor de maatschappelijke organisaties, met grote risico's voor toenemende leegstand van dat vastgoed. Het lijkt hem nuttig daar als raad heldere keuzes in te maken.

De heer **Van der Bij** merkt op dat het inzicht in maatschappelijk vastgoed verre van volledig is. Het gaat niet alleen om gemeentelijk eigendom. Stichtingen kunnen ook zelf panden bezitten.

De heer **Appelman** pleit daarom voor een interactieve leegstandskaart waarmee de hele stad kan zien waar zich leegstand voordoet, ook in maatschappelijk vastgoed.

De heer **Berkhout (GLH)** vraagt of er ook gedacht wordt aan woningbouw in de Waarderpolder gezien de grote leegstand daar.

De heer **Bal** zegt dat daar veel kanten aan zitten. Er is daar sprake van leegstand, maar de vraag is of die wel zo substantieel is. Kantoren lenen zich wel voor transformatie tot woningen, maar het gaat daar vooral om (logistieke) bedrijfsgebouwen. Voor de braakliggende terreinen valt woningbouw te overwegen, mits dat niet belemmerend werkt voor gevestigde bedrijven. Het ligt meer voor de hand bedrijven uit bestaande woongebieden te verplaatsen naar de polder.

De heer **De Boer (SP)** vraagt wat in andere gemeenten het meest effectief gebleken is: maatwerk of een integrale aanpak.

De heer **Bal** zegt dat in Amsterdam de ervaringen met een integrale aanpak niet positief waren, maar dat er ook andere ervaringen zijn in andere gemeenten. Hij vindt het vooral van belang dat er integrale aandacht voor het thema komt, of dat nou een nota, een actieprogramma of een prestatiemeting in de begroting wordt. Dat maakt zaken controleerbaar voor de gemeenteraad.

De **voorzitter** vult aan dat er dan ook beter meetbare doelstellingen aan te verbinden zijn. Hij werpt de vraag op of er een dusdanige balans te vinden is dat men kan voorkomen dat bedrijven weer de stad ontvluchten omdat de huren van bedrijfspanden te veel gestegen zijn. Met andere woorden: welke mate van leegstand is aanvaardbaar?

De heer **Appelman** denkt dat een zekere mate van leegstand wenselijk is om doorstroming mogelijk te houden. Een absoluut evenwicht maakt naar zijn mening dode winkelstraten. Het aantal transformatieverzoeken wijst ook op een zekere dynamiek en variëteit aan behoeften. Leegstand is jammer als men daardoor niet aan bestaande behoeften kan voldoen. Een optimale benutting van vastgoed blijft geboden.

De heer **Vrugt (AP)** wijst op de urgentie van de toenemende wachtlijsten voor sociale woningen.

De heer **Amand (TH)** vraagt hoe corporaties dat zien.

De heer **Bal** zegt dat corporaties tegenwoordig minder flexibel kunnen opereren. Bovendien weten ze vaak ook niet van alle mogelijkheden binnen een gemeente, bijvoorbeeld als het gaat om het invullen van braakliggende terreinen waar de gemeente misschien wel graag woningbouw zou zien. Hij wijst op het voorbeeld van Amsterdam waar de gemeente periodiek met alle corporaties om de tafel zit om dit soort terreinen in kaart te brengen.

Mevrouw **Klazes (GLH)** pleit ervoor bij transformaties ook de balans in functies in de overwegingen te betrekken. Zij ziet de laatste tijd wel erg veel koffietentjes verschijnen.

De heer **Appelman** zegt dat per saldo men weer terug is op het niveau van 2008. Er zijn contacten met de brancheverenigingen en de sectormanagementgroepen om de balans in de gaten te houden. Aan de andere kant kijkt men ook naar de werkgelegenheid.

## 5. Afronding en sluiting

De **voorzitter** spreekt de hoop uit dat deze bijeenkomst de beoogde meerwaarde heeft opgeleverd voor de komende commissiebespreking van het rapport. Het is aan de raad om eventuele actuele aanvullingen per motie of amendement aan te brengen. Hij dankt de ambtenaren en raadsleden voor hun komst en sluit de vergadering om 19.00 uur.