

Nota van B&W

Portefeuille J.Nieuwenburg
Auteur Dhr.J. Appelman
Telefoon 5113560
E-mail: j.appelman@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/2006/908
Te kopiëren: bijlage A
B & W-vergadering van

Onderwerp

Plan van aanpak leegstaande kantoren

Bestuurlijke context

Bij de behandeling van de Kadernota juli jl. heeft de raad het college opgedragen daadwerkelijk uitvoering te geven aan eerdere moties m.b.t. het herbestemmen van langdurig leegstaande panden tot woonruimte middels de instrumenten die het college tot haar beschikking staan. In de bijgaande nota wil het college de commissie ontwikkeling graag inzicht geven op welke wijze zij invulling geeft aan deze raadsopdracht.

Commissieparagraaf: Graag wil het college de aanpak van leegstaande kantoren bespreken met de leden van de commissie Ontwikkeling om te bezien of haar visie gedeeld wordt en om eventueel nadere prioriteiten te stellen en accenten te leggen.

Financiële paragraaf: Voor het monitoren van mutaties binnen de kantorenvorraad tijdens deze Collegeperiode is een bedrag van €10.000,- ex. btw nodig dat gedekt kan worden uit het budget locatiegebonden subsidies.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de aanpak van de leegstaande kantoren in Haarlem
2. Het college besluit voor de monitoring van de kantorenvorraad €10.000,- ter beschikking te stellen ten laste van het BudgetLocatiegebondenSubsidies (BLS)
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
4. Het college stuurt het besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling

Bijlage A:

Nota van B&W

Onderwerp: Plan van aanpak leegstaande kantoren

Inleiding

Het college is blij met het draagvlak in de raad om langdurige leegstand van kantoren in Haarlem daadwerkelijk aan te pakken. Bij de vaststelling van de economische agenda van Haarlem heeft het college zich uitgesproken dat langdurige leegstand van kantoren en bedrijfsruimte maatschappelijk ongewenst is, zowel uit het oogpunt van werkgelegenheid als uit het oogpunt van de schaarse ruimte in Haarlem. Het college heeft dan ook de ambitie deze langdurige leegstand terug te dringen. Het is de kunst deze ambitie waar te maken vanuit de (beperkte) rol die de overheid past en binnen de beperkte financiële ruimte en een krimpende ambtelijke capaciteit. Dit zal de nodige creativiteit vergen. Samen denken en samen werken met de gemeenteraad en de partners in de stad en de regio is daarbij van essentieel belang.

De kantorenmarkt in Haarlem

De leegstand van kantoren ligt in Haarlem lager dan in de omliggende regiogemeentes zoals Amsterdam en Haarlemmermeer. Dit positieve gegeven is echter geen reden om achterover te leunen. Integendeel, want ook de leegstand in Haarlem neemt toe en ligt inmiddels ruim boven die van frictieleegstand die nodig is voor een gezonde doorstroming binnen de kantorenmarkt. Daarnaast geldt dat de kantorenvorraad in Haarlem kwetsbaar is. In tegenstelling tot de omliggende regiogemeentes is in Haarlem lange tijd niet geïnvesteerd in nieuwbouw van kantoren. De bestaande kantorenvorraad is daardoor niet overal up to date. Daarnaast is het kantoorgebruik in Haarlem in belangrijke mate afhankelijk van de overheid als werkgever. Juist de overheid slinkt af. Veel bestaande kantoorruimte komt dan op de markt, waarbij het steeds de vraag is of de commerciële kantoorgebruikers deze oppakken.

Het college wil Haarlemse kantoorgebruikers, die uit hun bestaande kantoorpand groeien en op zoek zijn naar nieuwe kantoorruimte, graag faciliteren. Hoewel hiervoor planologisch ruimte is gereserveerd komen deze nieuwe kantoorpanden pas op termijn beschikbaar. Het risico bestaat dat Haarlemse kantoorgebruikers, die op korte termijn huisvesting zoeken, naar de leegstaande kantoorruimtes in de regio trekken. Op zich behoeft dit geen probleem te zijn, maar als dit op een te grote schaal geschiedt is de woon- werkverhouding uit balans. Een goed woonklimaat houdt in dat de woon- werkbalans juist in evenwicht is. Er is nu al sprake van een grote uitgaande pendel; de werkgelegenheid van veel Haarlemmers bevindt zich buiten Haarlem wat tot de nodige congestie leidt. Het uitgangspunt van het college is daarom dat er ieder jaar voldoende nieuw kantooraanbod op de markt komt om in ieder geval de Haarlemse vraag te faciliteren.

De instrumenten

Regionale afstemming

Het goed regionaal afstemmen van nieuwe kantoorplannen op de vraag is belangrijk om leegstand te voorkomen. Daarom kiest het college voor een getemporiseerde, op de vraag afgestemde, ontwikkeling van de kantoorlocaties in de Spoorzone en aan de noordkant van Schalkwijk in samenspraak met de partners in Noordvleugelverband. Binnen het platform bedrijven en kantoren (Plabeka) van de Noordvleugel – waarin ook Haarlem is vertegenwoordigd- wordt hiervoor een uitvoeringsstrategie opgesteld. In het laatste kwartaal van 2006 zal deze uitvoeringsstrategie gereed zijn, waarna deze begin 2007 aan de gemeenteraad ter goedkeuring zal worden voorgelegd. In feite is door deze uitvoeringsstrategie het in de huidige kantorennota opgenomen kantoorprogramma geactualiseerd. Daarom is het college van mening dat een nieuwe beleidsnota voor kantoren niet nodig is. Het

uitgangspunt in de huidige kantorennota van een op de vraag afgestemde Haarlemse kantoorontwikkeling is immers nog altijd actueel.

Daarnaast wil het college de aanpak van langdurig leegstaande kantoren op de agenda van het Noordvleugeloverleg zetten zodat deze in 2007 in plabeka-verband kan worden opgepakt.

Bijstelling nieuwbouwkantoorprogramma uit kantorennota

Omdat steeds op de vraag moet worden afgestemd is de in de kantorennota gereserveerde ruimte voor kantoren in samenspraak met de betrokken partners in de vorige collegeperiode naar beneden bijgesteld. EKP Westergracht van 35.000 m² naar 13.000 m², Winkelhart Schalkwijk van 20.000 m² naar 8.000 m² en Station c.a. van 30.000 m² naar 12.000 m². Op het Delftplein is 15.000 m² aan kantoorprogramma geschrapt. In het Masterplan Spoorzone is een kantoorprogramma van 30.000 m² in het Scheepmakerskwartier geschrapt. In totaal gaat het om bijna 100.000 m² aan kantoorprogramma dat is geschrapt. Dit volume is met name omgezet in een woningbouwprogramma.

Bijstelling kantoorprogramma in bestemmingsplannen

Ook bij bestaande kantoorgebieden moet steeds worden afgevraagd of deze nog op de vraag zijn afgestemd. Voor het kantoorgebied Schalkwijk is deze vraag inmiddels beantwoord. Deze locatie is te monofunctioneel opgezet om nog aantrekkelijk te zijn voor de huidige kantoormarkt. De grootste vraag voor nieuwe kantoorgebruikers ligt nu bij knooppuntlocaties die multifunctioneel zijn opgezet. Voor het kantoorgebied Schalkwijk wordt een voorstel uitgewerkt voor de transformatie naar een functiemengingsgebied waarbij naast werken ook gewoond zal kunnen worden. In totaal gaat het voorstel uit van bijna 34.000 m² aan bestaande kantoorfunctie dat getransformeerd kan worden naar onder meer een woonfunctie.

Naast de transformatie van kantoorgebieden is ook herbesteding van kantoorgebouwen naar wonen op objectniveau in specifieke gevallen mogelijk en wenselijk. Het gaat hierbij om kantoorruimte die langdurig leeg staat, niet meer aan de wensen van een modern kantoorpand voldoet en op een locatie staat die voor de kantorenmarkt niet meer aantrekkelijk is. De gemeente kan dan planologisch toestemming geven voor de transformatie naar de woonfunctie.

Voorbeelden op initiatief van de eigenaren zijn de kantorenkraag aan de Robert Kochlaan, bij de KvK aan de Nassaulaan, het Westerhoutpark,

de kantorenvilla's aan de Paviljoenslaan en de Koningin Wilhelminalaan. Daar waar de gemeente eigenaar is van kantoorruimte kan de gemeente niet alleen planologisch ruimte scheppen maar bij de verkoop vastleggen dat de woonfunctie ook werkelijk gerealiseerd wordt. Dit kan het geval zijn bij kantoren die mogelijk vrijkomen bij de herhuisvesting van het gemeentelijk apparaat (b.v. Koningstein en Brinkmann). Dit is echter afhankelijk van de uitkomst van de besluitvorming omtrent de huisvesting van het gemeentelijk apparaat.

Stimuleren van herontwikkelingen

Het college kiest bewust niet voor het instrument van het aankopen van langdurig leegstaande kantoorruimten of het doen van aanschrijvingen. Afgezien van de beperkte financiële ruimte en ambtelijke capaciteit is in de nota grondbeleid door de raad immers gekozen voor een faciliterende en stimulerende rol van de gemeente bij herontwikkelingsprojecten. Het college is daarnaast van mening dat van een stimulerende rol ook het grootste effect uitgaat. Zij is dan ook blij dat er een landelijk initiatiefwetsvoorstel in de maak is voor fiscale maatregelen om hergebruik van langdurig leegstaand commercieel vastgoed te stimuleren.

Daarnaast wil het college in overleg treden met deze eigenaren om belemmeringen van herontwikkeling weg te nemen. Door het in contact brengen van corporaties met private eigenaren van langdurig leegstaande kantoren nemen herontwikkelingskansen toe. Een goed voorbeeld van kennisuitwisseling is de recent gelanceerde website www.woneninkantoren.nl.

Monitoren van kantormutaties in Haarlem

Via landelijke organisaties zoals het Neprom heeft het college een globaal inzicht in de ontwikkeling van de leegstand van kantoren in Haarlem. Via de makelaars is er inzicht in de momenteel te huur staande kantoorruimte. Om meer inzicht te krijgen in de mutaties binnen de kantorenvorraad over een langere periode is een monitorsysteem noodzakelijk. Op grond van de gegevens van het monitorsysteem kan het college dan beter planologisch sturen en contact leggen met private kantooreigenaren om herontwikkelingsopties van langdurig leegstaande kantoorruimte voor woonruimte te bespreken. Om tijdens deze Collegeperiode te monitoren is een bedrag van 10.000 euro ex. btw nodig dat gedekt kan worden uit het budget locatiegebonden subsidies.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de bijgaande aanpak van de leegstaande kantoren in Haarlem
2. **Het college besluit voor de monitoring van de kantorenvorraad €10.000,- ter beschikking te stellen ten laste van BudgetLocatiegebondenSubsidies (BLS)**
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
4. Het college stuurt het besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling