



Haarlem

Gemeente Haarlem

Drs. Joyce Langenacker
wethouder Werk, Economische Zaken, Sociale Zaken (Participatiewet),
Wonen, Coördinatie Sociaal Domein

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 4 juni 2015
Ons kenmerk STZ/ RB/ 2014/429497 en 2014/262298.
Contactpersoon G. Ruijterman
Doorkiesnummer 023-5113553
E-mail gruijterman@haarlem.nl
Bijlage(n) Kantorenmonitor MRA 2015/ Inventarisatie Leegstaande Kantoorpanden
Onderwerp Stand van zaken motie “Van leeg kantoor naar betaalbare woning”

Geachte raadsleden,

Bij de begrotingsbehandeling 2014 heeft u op 6 november 2014 de motie “Van leeg kantoor naar betaalbare woning” ingediend. Met deze motie wordt het college opgedragen om met een startnotitie te komen om de leegstand in kantoren aan te pakken.

Motie “Van leeg kantoor naar betaalbare woning”

Draagt het college op

- De raad begin 2015 een inventarisatie te sturen van de leegstaande kantoorpanden in Haarlem
- De bestemmingswijziging van bedrijfsruimte naar woonruimte te vereenvoudigen
- In overleg te treden met de corporaties om hen te verleiden tot het ombouwen van kantoren tot woningen
- Bovenstaande te verwerken in een startnotitie ombouw kantoren

Met u ben ik van mening dat structurele leegstand van kantoorruimte bestreden moet worden. Leegstand beïnvloedt vastgoedwaarden, economische vitaliteit en leefbaarheid in negatieve zin. Maar leegstand biedt ook nieuwe perspectieven, zoals mogelijkheden voor zelfbouw en vestiging van statushouders in getransformeerde kantoorpanden. De aanpak van leegstand is dan ook een belangrijke opgave voor eigenaren, ondernemers en overheden.

In deze brief geef ik u een toelichting hoe uitvoering wordt gegeven aan uw



Haarlem

2

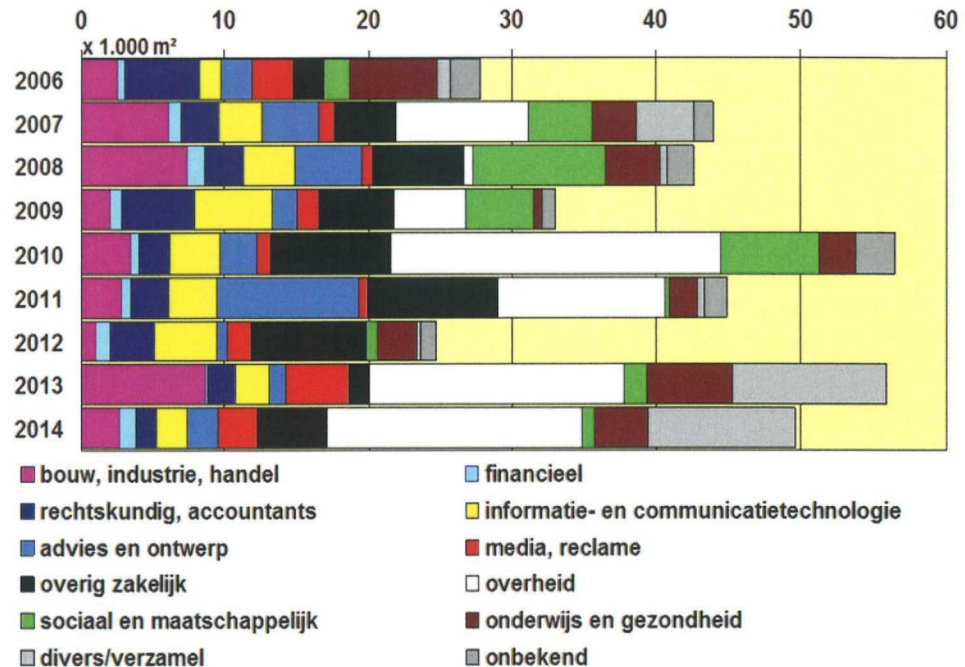
motie. Ook geef ik u in deze brief antwoord op uw vraag in de commissie Ontwikkeling (BBV 2014/262298) om het kantoorprogramma in Haarlem aan u voor te leggen in relatie tot de afspraken uit de uitvoeringstrategie kantoren van de Metropoolregio Amsterdam (Platform bedrijven en kantoren (Plabeka) van 2010-2040. Afgesproken is de beantwoording te doen naar aanleiding van de bekendmaking van de meest recente cijfers over de kantoorontwikkeling in 2015.

Kantoorprogramma Haarlem

Op 15 november 2011 heeft het College ingestemd met de kantoren(leegstand) uitvoeringsstrategie 2010-2040 (Plabeka) (reg.nr. 2011/389250). Deze uitvoeringstrategie heeft als doel de kantorenmarkt in de Metropoolregio Amsterdam weer in evenwicht te brengen in 2020. In 2011 werd daarom 98.000 m² van het Haarlemse kantorenprogramma dat niet meer aansloot op de vraag geschrapt. Sinds 2010 is de kantorenvraag door Plabeka jaarlijks gemonitord. Hieruit is gebleken dat de kantorenvraag in de Metropoolregio Amsterdam fors afweek van de ingeschatte groei en dat zelfs sprake is van een negatieve uitbreidingsvraag. Natuurlijk heeft de economische laagconjunctuur van de afgelopen jaren een aanzienlijke drukkende werking op het gebruik van kantoren gehad. Grote bedrijven en instanties in de Metropoolregio Amsterdam reorganiseerden en bezuinigden op de kantorenhuisvesting. Daarnaast zijn er echter structurele componenten aan te wijzen: trends als het nieuw flexibel werken hebben zich vertaald in een structurele daling van het aantal kantoor meters per arbeidsplaats en het kantoorgebruik als geheel. Plabeka heeft zich de opdracht gesteld meer inzicht in deze gebruiksdynamiek te krijgen.

Gezien bovenstaande ontwikkelingen in de kantorenmarkt heeft het college u al diverse voorstellen gedaan om het resterende Haarlemse kantoorprogramma bij te stellen. Zo is het kantoorprogramma van 17.000 m² op de Entree langs de Schipholweg geschrapt ten behoeve van woningbouw. De hoekkavel Schipholweg/Prins Bernardlaan met een kantoorprogramma van 5.000 m² heeft ook een woonbestemming gekregen en op de kavel met een kantoorprogramma van 5.000 m² langs de Westelijke Randweg is eveneens woningbouw mogelijk geworden. Deze wijzigingen in bestemmingen van kantoren naar wonen is in de lijn met de kantorenvraagontwikkeling van de afgelopen jaren en daarmee passend in het uitgangspunt vanuit Plabeka om het kantorenpanaanbod op de vraagontwikkeling af te stemmen.

Hieronder treft u de Haarlemse kantorenvraagontwikkeling van de afgelopen jaren aan die grotendeels in de bestaande kantorenvorraad een plek vond.



Uit de bijgevoegde kantorenmonitor Metropoolregio Amsterdam 2015 blijkt dat in 2014 in Haarlem 8.000 m² aan nieuwe kantoorruimte werd opgeleverd waarvan 5.000 m² voor de gemeente in het Centrum (Zijlpoort) en 3.000 m² als economische plint in Oost (Slachthuisbuurt). Omdat er 28.000 m² aan kantoorruimte werd omgezet naar andere functies nam de kantorenvorraad met 20.000 m² af. Het gebruik van kantoorruimte nam met 6.000 m² toe waardoor de leegstand met 26.000 m² daalde naar 112.000 m² (van 22 naar 18,5 procent). In de bijlage is de inventarisatie opgenomen van de kantoorpanden die op 1 januari 2015 leegstonden in Haarlem. Er werd 50.000 m² betrokken, waarvan door de gemeente 5.000 m² in het Centrum (Zijlpoort) en 4.000 m² in Haarlem West (voormalige publiekshal aan de Zijlsingel).

Voor meer informatie verwijs ik u naar de economische monitor op de website van de gemeente Haarlem:

https://www.haarlem.nl/fileadmin/bestanden/Feiten_en_cijfers/Monitors/economische_monitor.pdf

Vereenvoudiging bestemmingswijzigingen

Algemeen voor Haarlem geldt bij bestemmingsplan-herzieningen waar mogelijk en gewenst ruimer bestemd wordt. Ook bij ingediende verzoeken tot functiewijziging betekent dit dat waar mogelijk en gewenst, positief geadviseerd wordt. Bij de grotere kantoorpanden moet bij verruiming met de



woonfunctie in acht worden genomen dat dit niet in alle gevallen mogelijk is, dit is afhankelijk van de potentie van het kantoorgebouw, de milieu hygiënische factoren en of er een anterieure overeenkomst aanwezig is.

Daarbij heeft landelijke wetgeving gezorgd voor vereenvoudiging van transformatieprojecten. In 2012 is een nieuw Bouwbesluit in werking getreden waardoor het makkelijker wordt gemaakt om kantoren te transformeren naar andere functies, bijvoorbeeld wonen. En in 2014 is in het nieuwe Besluit omgevingsrecht (Bor) opgenomen dat functieverandering van bestaande gebouwen mogelijk gemaakt kan worden met toepassing van een kruimel ontheffing (kortlopende procedure).

Overleg met corporaties en opstellen van startnotitie

In 2013 is een plan van aanpak opgesteld (STZ/RB/2013/243607) om de kantorenleegstand in Haarlem aan te pakken. Bij deze aanpak staat voorop dat het in principe een opgave van de markt is en dat de gemeentelijke inzet gericht is op het faciliteren (aanjagen en bij elkaar brengen partijen). Er is gekozen voor een gebiedsgerichte en objectgerichte aanpak om met beperkte middelen toch op de juiste plek resultaat te boeken. Dit betekent dat er gericht actie wordt ondernomen in het deel van Haarlem waar de urgentie het grootst is en gericht op een specifiek aantal panden waar de transformatie het grootste effect heeft. Voorgesteld was om in Haarlem Oost en met name in Middengebied Schalkwijk in te zetten op het terugdringen van het kantorenoppervlakte. Voor verschillende panden zijn transformatiegesprekken gevoerd en voor enkele panden zijn afspraken gemaakt om transformatie mogelijk te maken waaronder het VNU gebouw.

Deze aanpak wordt verder geïntensiveerd. De inzet blijft voornamelijk gericht op de transformatie van het monofunctionele kantorengedebied Schalkwijk Midden. De aanpak voor Schalkwijk Midden valt uiteen in twee fases.

Aanpak fase 1 – analyse eigenaren kantoorpanden

Op dit moment wordt samen met een externe adviseur een stake- en shareholder analyse uitgevoerd naar de transformatie mogelijkheden in Schalkwijk Midden. Aan de hand van gesprekken met de eigenaren, een verkenning naar de staat van de gebouwen en de financiële haalbaarheid (financieringsconstructies) wordt per pand advies uitgebracht over de transformatiekansen. Dit onderzoek is de eerste stap om tot een integrale gebiedstransformatie te komen. Als uitvoering van de motie 10 van de begrotingsbehandeling 2014, wordt in deze fase ook in overleg getreden met de corporaties. In de reguliere periodieke overleggen met de corporaties wordt de transformatie van leegstaande kantoren naar woningen ook geagendeerd.



Haarlem

5

Aanpak fase 2 – bepalen vervolgfase

Aan de hand van de verkregen informatie uit de eerste fase wordt het vervoltraject bepaald. Het vervoltraject wordt opgenomen in een startnotitie ombouw kantoren en ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling verstuurd waarbij de motie kan worden afgedaan. Ten behoeve van het vervoltraject wordt indien nodig een transformatieaanjager aangesteld.

Tot slot

Ik hou u op de hoogte van de ontwikkelingen op het gebied van transformatie van leegstaande kantorenpanden en de kantorenmarkt. Binnenkort worden de resultaten van de Rekenkamercommissie verwacht naar de effectiviteit van het gemeentelijk leegstandsbeleid, de kantorenleegstand is één van de vier categorieën die onderzocht is.

Naar verwachting wordt de startnotitie “Ombouw kantoren” na de zomer met u besproken en kan dan de motie ‘ Van leegstaand kantoor naar betaalbare woning’ afgedaan worden (BBV 2014 /429497. Ik beschouw de toezegging over het kantoorprogramma (BBV 2014/262298) als afgedaan.

Met vriendelijke groet,

Drs. Joyce Langenacker