



Haarlem

Mei 2015

Rekenkamercommissie
Haarlem

J. Caffè
rekenkamercom-
missie@haarlem.nl

2015/205503

Gemeente Haarlem

Leegstandsbestrijding in Haarlem

Effectief Leegstandsbeleid

Rapport van Bevindingen



Leegstandsbestrijding in Haarlem

Effectief Leegstandsbeleid

Rapport van Bevindingen



2015/205503

Rekenkamercommissie Haarlem

Postbus 511

003 PB Haarlem

023-511 30 38

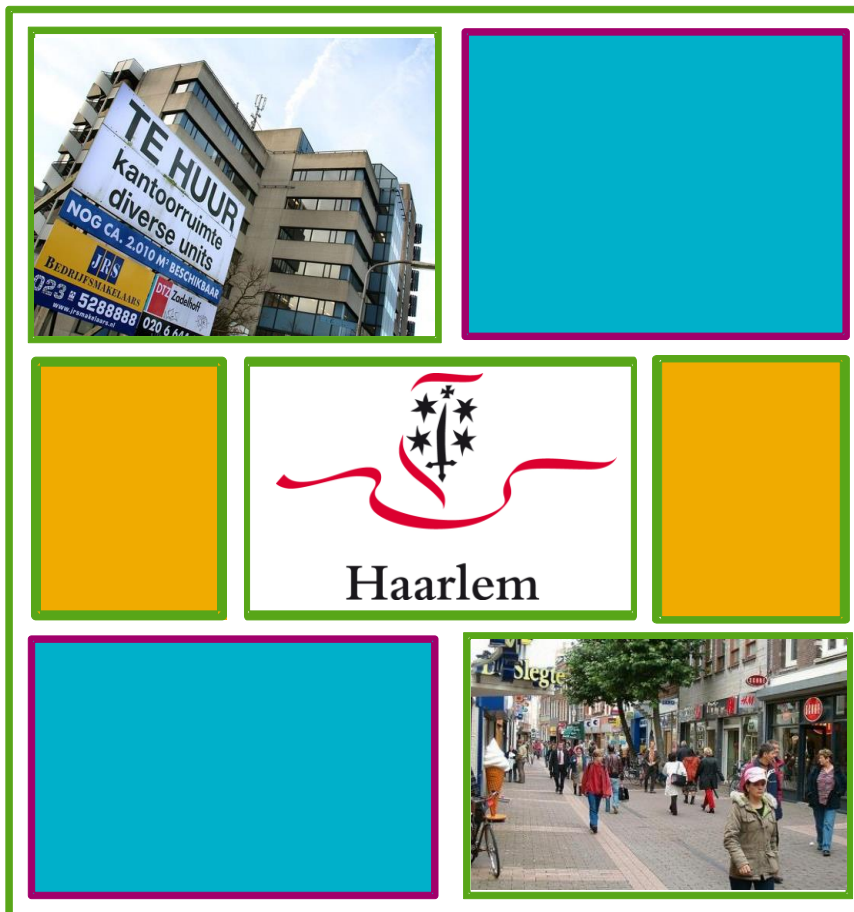
<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Rekenkamer>

rekenkamercommissie@haarlem.nl

Mei 2015

Onderzoek bestrijding leegstand Haarlem

Eindrapport, 22 mei 2015



Roots Beleidsadvies en AnalyZus

In opdracht van de Rekenkamercommissie Haarlem

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Onderzoeksvragen	5
1.3 Afbakening van het onderzoek.....	5
1.4 Aanpak.....	6
1.5 Leeswijzer	6
2. Conclusies.....	7
2.1 Gemeentelijk beleid	7
2.2 Uitvoering van beleid	8
2.3 Effecten van beleid	8
2.4 Hoofdconclusie	9
3. Gemeentelijk beleid.....	11
3.1 Inzicht in leegstand.....	11
3.2 Beleid ter bestrijding van leegstand	12
3.3 Instrumenten	17
3.4 Aannames en theorieën	17
3.5 Financiële middelen.....	19
3.6 Meetbare resultaten en effecten	22
4. Uitvoering van beleid.....	25
4.1 Kaderstellende en controlerende rol gemeenteraad	25
4.2 Verantwoording College van B&W	27
4.3 Invulling rol gemeenteraad	28
4.4 Haarlem in de MRA	30
4.5 Contacten met stakeholders.....	31
4.6 Plannen en activiteiten stakeholders.....	33
5. Effecten van beleid.....	34
5.1 Aanscherping of bijstelling van beleid	34
5.2 Informeren van gemeenteraad	35
Bijlagen.....	36
Bijlage A: Normenkader	36
Bijlage B: Geraadpleegde bronnen	37
Bijlage C: Deelnemers interviews.....	39
Bijlage D: Leegstand in de gemeente Haarlem	40
Conclusies	40
Kantoren	41
Winkelruimte.....	43
Maatschappelijk vastgoed	46
Braakliggend terrein.....	48
Colofon	51

Voorwoord

De kredietcrisis en de economische crisis die daarvan het gevolg is, hebben de vastgoedsector in Nederland niet ongemoeid gelaten. Vrijwel ieder marktsegment kampt in meer of mindere mate met vraaguitval, dalende prijzen en leegstand. Zo stond ultimo 2014 in Nederland 16% van de kantoorruimte¹ en 7,5% van de winkelpanden² leeg. En hoewel de precieze ontwikkeling van de leegstand van maatschappelijk vastgoed onbekend is, gaf Bouwstenen voor Sociaal³ aan dat van de huidige voorraad maatschappelijk vastgoed zeker 20 tot in het slechtste geval 40 miljoen m² in de periode tot 2030 zijn functie verliest.

De aanpak van leegstand wordt in de toekomst dan ook steeds belangrijker. En het is duidelijk dat geen enkele partij de leegstand alleen kan oplossen. Voor een effectieve aanpak van leegstand zullen vastgoedeigenaren, ondernemers en overheid de handen ineen moeten slaan. Zo ook in Haarlem, waar in diverse gebieden en segmenten de leegstand (gelukkig) nog verhoudingsgewijs beperkt is. Tegelijkertijd heeft een recente analyse van Roots Beleidsadvies en AnalyZus in opdracht van de rekenkamercommissie aangetoond dat de leegstand ook in Haarlem toeneemt.⁴

Deze toename vormde voor de rekenkamercommissie van de gemeente Haarlem aanleiding om de gemeentelijke aanpak van de leegstand in de afgelopen jaren te onderzoeken. Wat is de afgelopen jaren goed gegaan en wat niet? En welke lessen kunnen hieruit worden geleerd voor een effectieve aanpak van de leegstand in de gemeente Haarlem in de toekomst?

In de periode van oktober 2014 tot en met maart 2015 hebben Roots Beleidsadvies en AnalyZus in opdracht van de rekenkamercommissie de aanpak van de leegstand in Haarlem geanalyseerd. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek vindt u in dit rapport. In het rapport wordt achtereenvolgens ingegaan op de (1) invulling van het beleid door de gemeente Haarlem, (2) de rol van de gemeente en externe partijen bij de uitvoering van het beleid en (3) het resultaat van het beleid.

Op basis van het feitenonderzoek hebben Roots Beleidsadvies en AnalyZus conclusies getrokken over de effectiviteit van het beleid van de gemeente Haarlem om de leegstand te bestrijden. Deze conclusies vindt u in het onderhavige rapport. Op basis van het rapport heeft de rekenkamercommissie zélf in een bestuurlijke notitie haar conclusies en aanbevelingen in het licht van het toekomstige beleid gericht op de bestrijding van leegstand geformuleerd.

¹ Bron: DTZ Zadelhoff.

² Bron: Locatus.

³ Platform van en voor bestuurders, managers en professionals in maatschappelijk vastgoed.

⁴ Zie Bijlage D: Leegstand in de gemeente Haarlem, 5 augustus 2014.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Leegstand is slecht voor de leefbaarheid van wijken en slecht voor de uitstraling van industrieterreinen. Daarnaast heeft leegstand een negatieve invloed op de leefbaarheid van winkelgebieden, vanwege de verloedering en de gevoelens van onveiligheid. De economische crisis heeft in toenemende mate geleid tot leegstand: leegstand in bedrijfspanden en leegstand van woningbezit van particulieren. Maar het is niet de economische crisis alleen; ook structurele trends en ontwikkelingen zetten de diverse marktsegmenten in de vastgoedsector onder druk.⁵

Leegstaande kantoorpanden zijn al enige jaren een tegenvaller voor de vastgoedmarkten in gemeenten. De laatste jaren is bovendien sprake van een oprukkende winkelleegstand en leegstand van maatschappelijk vastgoed. Ook is er overaanbod aan nieuwe kantoorplannen. In Haarlem en omstreken wordt dit overaanbod aanpak met Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040. Naast het aanpassen van het kantorenplanaanbod zijn er in Haarlem ook voorstellen voor het kwalitatief verbeteren van de bestaande kantorenvoorraad en het verminderen van de structurele incurante kantorenleegstand.

Naast de genoemde winkelleegstand, kantorenleegstand en leegstand van maatschappelijk vastgoed vormen braakliggende terreinen een aparte categorie. Zoals in veel steden in Nederland kent Haarlem een groot aantal van die terreinen. Veelal zijn er plannen voor nieuwbouw, maar zijn die in de ijskast beland vanwege het economisch tij. De terreinen blijven daardoor braak liggen met alle risico's van dien: verpaupering en vervuiling. Dit is ongewenst, omdat de meeste van deze terreinen dicht tegen de binnenstad of in woonwijken liggen.

Het één en ander vormde voor de rekenkamercommissie van de gemeente Haarlem aanleiding om in de zomer van 2014 de omvang en ontwikkeling van de diverse typen leegstand in de gemeente te laten onderzoeken. Roots Beleidsadvies en AnalyZus kregen de opdracht om met behulp van de WOZ-registraties van de gemeente de omvang en ontwikkeling van respectievelijk de kantorenleegstand, de winkelleegstand, de leegstand van maatschappelijk vastgoed en het braakliggende terrein te onderzoeken. Uit dit onderzoek bleek dat de leegstand in de periode 2010-2014 in diverse segmenten was toegenomen.⁶

De vraag is in hoeverre er in Haarlem beleid is om die leegstand aan te pakken en in welke mate de instrumenten van de gemeente doeltreffend zijn in het bestrijden van de leegstand. De rekenkamercommissie heeft daarom aan Roots Beleidsadvies en AnalyZus gevraagd een (vervolg)onderzoek uit te voeren naar de aanpak van de leegstand in Haarlem.

⁵ Zie voor de belangrijkste landelijke trends en ontwikkelingen in de diverse marktsegmenten Bijlage D.

⁶ Zie voor meer informatie de Bijlage D 'Leegstand in de gemeente Haarlem' d.d. 5 augustus 2014.

1.2 Onderzoeksvragen

In het onderzoek naar de aanpak van leegstand staat de volgende vraag centraal:

Is de gemeente Haarlem doelmatig en effectief in de aanpak van het bestrijden van leegstand, welke resultaten zijn behaald en hoe zijn de rol van de raad en verantwoording aan de raad hierin ingevuld?

Bij de beantwoording van de hoofdvraag zijn de volgende deelvragen gehanteerd:

1. Welk beleid is er ten aanzien van het bestrijden van leegstand?
 - a. Welke theorieën en aannames liggen hieraan ten grondslag?
 - b. Welke financiële middelen zijn beschikbaar voor de uitvoering van dit beleid?
 - c. Welke meetbare resultaten en effecten zijn door de gemeente benoemd?
2. Welke rol heeft de gemeente bij de bestrijding van leegstand en hoe wordt deze ingevuld?
 - a. Welke uitgangspunten gelden voor de rol(invulling) die de gemeente heeft gekozen?
 - b. Hoe en met welke externe partners wordt samengewerkt bij de bestrijding van leegstand?
3. Welke resultaten worden met het beleid behaald en wordt de gemeenteraad hier adequaat over geïnformeerd?

De vraagstelling volgt daarmee de lijn van (1) invulling van beleid, (2) rol van gemeente en externe partijen bij de uitvoering van beleid en (3) resultaat van beleid.

1.3 Afbakening van het onderzoek

Geografisch

In geografisch opzicht heeft het onderzoek betrekking op de aanpak van leegstand in de gemeente Haarlem. Daar waar in het onderzoek regionale vraagstukken aan de orde komen, betreft dit de Metropoolregio Amsterdam.

Ruimtelijk-functioneel

Ruimtelijk-functioneel richt het onderzoek zich op:

- Winkelpanden in de 'grotere' winkelgebieden van Haarlem: de Binnenstad incl. het Stationsgebied, Schalkwijk en Cronjé.
- Kantoorpanden binnen de gemeentegrenzen van Haarlem.
- Maatschappelijk vastgoed.
- Braakliggende terreinen.

Onderzoekperiode

De onderzoeksperiode beslaat mei 2010 tot en met april 2014 (de vorige collegeperiode) en van mei 2014 tot heden (de huidige collegeperiode). Op die manier kan de rekenkamercommissie het uitgevoerde beleid van het vorige college toetsen en wordt inzicht geboden in de wijze waarop het huidige college invulling geeft aan de aanpak van leegstand.

1.4 Aanpak

De in paragraaf 1.2 opgenomen drie onderzoeksvragen zijn ten behoeve van dit onderzoek uitgewerkt in een normenkader. Dit normenkader is gebruikt om de effectiviteit van het beleid van de gemeente Haarlem voor de aanpak van de leegstand te beoordelen. Het in dit onderzoek gehanteerde normenkader is te vinden in Bijlage A.

Ter beantwoording van de drie onderzoeksvragen is in de eerste plaats dossieronderzoek uitgevoerd. Een overzicht van de hierbij geraadpleegde bronnen is te vinden in Bijlage B. Aanvullend op het dossieronderzoek zijn zestien interviews georganiseerd met verantwoordelijke bestuurders, ambtenaren en externe partijen zoals ondernemers en vastgoedeigenaren. Met behulp van die interviews zijn de resultaten van het dossieronderzoek geverifieerd en aangevuld. Een overzicht van de geïnterviewde personen is te vinden in Bijlage C.

In deze Nota van Bevindingen is tevens voor twee locaties een beschrijving van het proces omtrent het ontstaan en de aanpak van de leegstand opgenomen. Voor de uitwerking van deze casestudies vormen telefonische interviews en deskresearch de basis. De casestudies dienen ter illustratie en inspiratie voor de (gewenste) aanpak van de leegstand in Haarlem.

1.5 Leeswijzer

Dit rapport volgt de aanpak die in het onderzoek is gevolgd. Dit houdt in dat in de hoofdstukken na de conclusie (hoofdstuk 3 t/m 5) steeds de beantwoording van een deelvraag centraal staat.

In het hoofdstuk 'Conclusies' wordt in de eerste drie paragrafen tevens de structuur van de deelvragen gevolgd. Hierna volgt in paragraaf 2.4 de hoofdconclusie van het onderzoek, waarmee tevens antwoord wordt gegeven op de hoofdvraag zoals die in paragraaf 1.2 is geformuleerd.

2. Conclusies

In dit onderzoek is de aanpak van de leegstand in de gemeente Haarlem geanalyseerd. Het onderzoek heeft zich daarbij gericht op de aanpak van winkelleegstand in de 'grotere' winkelgebieden van Haarlem (Binnenstad, Schalkwijk en Cronjé), de aanpak van kantorenleegstand, de aanpak van de leegstand van maatschappelijk vastgoed en de aanpak van braakliggende terreinen in de periode van mei 2010 tot nu.

In de eerste plaats is het belangrijk om vast te stellen dat de gemeente Haarlem geen specifiek beleid heeft geformuleerd om leegstand te bestrijden, in die zin dat dergelijk beleid is vastgelegd in een nota waarmee specifiek het terugbrengen van leegstand wordt beoogd.⁷ Wel is in Haarlem op diverse terreinen beleid geformuleerd om vraag en aanbod van vastgoed (beter) met elkaar in evenwicht te brengen. Het onderzoek heeft zich primair op dit beleid gericht.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek met betrekking tot de invulling van het beleid (2.1), de rol van de gemeente en externe partijen bij de uitvoering van dit beleid (2.2) en de resultaten van het beleid (2.3) aangegeven. Het hoofdstuk besluit in paragraaf 2.4 met de beantwoording van de hoofdvraag van dit onderzoek.

2.1 Gemeentelijk beleid

Een belangrijke randvoorwaarde voor een effectieve bestrijding van de leegstand is een gedegen inzicht in de precieze leegstandsproblematiek. Uit het onderzoek blijkt dat de gemeente Haarlem systematisch de ontwikkeling van de winkelleegstand en kantorenleegstand monitort. De kennis bij de gemeente over de leegstand van maatschappelijk vastgoed en braakliggende terreinen is gering en beperkt zich in feite tot het gemeentelijke eigendom.

De mate waarin de gemeente inzicht verwerft in de leegstandsproblematiek vertaalt zich in de invulling van het beleid. Zo is de aanpak van de kantorenleegstand en de aanpak van de winkelleegstand het verst uitgewerkt. Hoewel de gemeente Haarlem in algemene zin vanuit zowel de economische als ruimtelijke invalshoek beleid heeft geformuleerd om vraag en aanbod van vastgoed in evenwicht te brengen, staat dit beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed en braakliggende terreinen nog in de kinderschoenen. Dit beleid is vooralsnog primair gericht op het gemeentelijke eigendom.

Hoewel het inzicht in de leegstand niet in elk segment en gebied even groot is, heeft de gemeente Haarlem wel inzicht in de instrumenten die voor de bestrijding van leegstand kunnen worden ingezet. Met betrekking tot de Haarlemse kantoren- en winkelmarkt kan bovendien worden geconcludeerd dat de planning is gebaseerd op realistische aannames en theorieën. Dit heeft ook te maken met het feit dat dit lokale beleid logisch volgt uit het beleid zoals dit regionaal is afgestemd.

De financiële middelen voor de bestrijding van leegstand zijn de afgelopen jaren als gevolg van de bezuinigingen steeds beperkter geworden. Dit blijkt uit bezuinigingen op een aantal concrete leegstandsmaatregelen, maar vooral ook uit de krimp van het personeelsbestand bij de voor de aanpak van leegstand relevante afdelingen

⁷ Voorbeelden van dergelijke nota's zijn te vinden in o.a. Tilburg (2011), Amsterdam (2011), Hilversum (2012), Dordrecht (2012), Barneveld (2013), Doetinchem (2014) en Deventer (2014).

Stadszaken en Gebiedsontwikkeling & Beheer (ruim 18% in de periode 2010-2014). Hierdoor moet de ambtelijke organisatie steeds creatiever en slimmer opereren om de doelen met betrekking tot de bestrijding van de leegstand te realiseren.

Met betrekking tot die doelen kan ten slotte worden geconcludeerd dat de gemeente voor de aanpak van winkelleegstand en kantorenleegstand meetbare resultaten en effecten heeft benoemd. Voor de bestrijding van de leegstand van maatschappelijk vastgoed en braakliggende terreinen is dit niet het geval.

2.2 Uitvoering van beleid

Met betrekking tot de uitvoering van het beleid is in het onderzoek een onderscheid gemaakt tussen de rolverdeling binnen de gemeentelijke organisatie en die tussen de gemeente en externe partijen. Met betrekking tot de rolverdeling tussen de gemeenteraad en de gemeentelijke organisatie (College van B&W en ambtelijke organisatie) kan worden geconcludeerd dat de raad in beleidsprogramma's kaders voor het beleid rondom de bestrijding van de leegstand heeft vastgesteld en daarmee ook (indirect) heeft aangegeven welke informatie zij wanneer wil hebben.

Tegelijkertijd zijn ondanks de toename van de leegstand in de onderzoeksperiode geen specifieke (onderdelen van) beleidsprogramma's voor de bestrijding van leegstand in de gemeentelijke begrotingen opgenomen. Mogelijk dat dit ook verklaart waarom de bestrijding van leegstand in de jaarlijkse behandeling van de begroting vaak aan de orde is gesteld. In elk geval zijn de afgelopen jaren door de gemeenteraad diverse moties aangenomen die raakvlakken hebben met de aanpak van leegstand. Het College van B&W heeft in het algemeen volgens de afspraken met de raad verantwoording afgelegd over de aanpak van de leegstand.

Met betrekking tot de samenwerking met externe partijen kan worden vastgesteld dat de gemeente Haarlem haar plannen op het gebied van detailhandel en kantoren nauw met de gemeenten in de regio afstemt. Deze regionale afstemming heeft in de afgelopen jaren geresulteerd in een sterke reductie van de planvoorraad van kantoren (98.000 m²) en winkels (bijstelling van de uitbreidingsplannen voor winkelcentrum Schalkwijk binnen een bandbreedte van 10.000 m² en 15.000 m²). Met deze reductie is veel overcapaciteit en dus leegstand van kantoren en winkels voorkomen.

Daarnaast onderhoudt de gemeente Haarlem diverse contacten met private partijen die bij de bestrijding van leegstand betrokken zijn. De intensiteit varieert daarbij sterk per segment en gebied. In de segmenten en gebieden waar de intensiteit laag is, wordt dit de gemeente ook verweten. Dit laatste geldt bijvoorbeeld in de winkelgebieden Schalkwijk en Cronjé.

2.3 Effecten van beleid

De meest tastbare resultaten van het beleid dat is gericht op de bestrijding van leegstand zijn de reducties in de planvoorraad voor zowel winkels als kantoren. Desondanks geven de cijfers aan dat de leegstand van winkels, kantoren, maatschappelijk vastgoed en braakliggend terrein de afgelopen jaren in Haarlem is toegenomen.⁸ Het is niet exact vast te stellen in welke mate de gemeente Haarlem met de invulling en uitvoering van beleid deze toename had kunnen voorkomen. In de genoemde vastgoedmarkten is immers landelijk ook sprake van vraaguitval,

⁸ Zie voor een gedetailleerd overzicht Bijlage D 'Leegstand in de gemeente Haarlem' d.d. 5 augustus 2014.

dalende prijzen en toenemende leegstand. Uiteindelijk ondervindt iedere gemeente en dus ook Haarlem in zekere mate de effecten van deze trends.

In elk geval kan worden geconcludeerd dat met de reductie van de planvoorraad en de goede regionale afstemming in de metropoolregio tegemoet is gekomen aan de dalende vraag naar commercieel vastgoed. Ook is flankerend beleid op basis van die vraaguitval duidelijk bijgesteld en wordt de constructieve houding van de gemeente bij het invullen van leegstaande panden vaak geprezen.

Door middel van de begrotingscyclus wordt de gemeenteraad ten slotte periodiek geïnformeerd over de resultaten van de beleidsprogramma's waarbinnen de aanpak van leegstand een thema is. Ook wordt de gemeenteraad in het algemeen adequaat geïnformeerd als zij gebruik maakt van haar controlerende rol.

2.4 Hoofdconclusie

De aanpak van leegstand heeft in alle geledingen van de gemeente (raad, college en ambtelijke organisatie) de aandacht. Deze aandacht volgt in feite de landelijke trend. Waar in 2010 vooral de aanpak van de kantorenleegstand beleidsmatig aandacht kreeg, is de aanpak van winkelleegstand als gevolg van de afnemende vraag naar winkelruimte de afgelopen jaren steeds relevanter geworden. De beleidsmatige aandacht voor de aanpak van de leegstand van maatschappelijk vastgoed is pas recent ontstaan als gevolg van de bezuinigingen en wetwijzigingen die bijvoorbeeld de zorg- en cultuursector onder druk zetten. Hierdoor is het risico op leegstand in maatschappelijke sectoren toegenomen en daarmee ook de beleidsrelevantie om leegstand van maatschappelijk vastgoed te bestrijden. Op landelijk niveau beperkt de beleidsaandacht voor de bestrijding van braakliggende terreinen zich – evenals in Haarlem – vooralsnog vooral tot het ruimte bieden aan tijdelijke initiatieven.

Hoewel de beleidsmatige aandacht voor de aanpak van leegstand in Haarlem de landelijke trend volgt, past deze ook bij de lokale ontwikkeling van de leegstand. De aanpak van leegstand is steeds meer een thema geworden in het lokale beleid alsmede in de samenwerking met externe partners. Tegelijkertijd kan worden vastgesteld dat de financiële middelen voor de bestrijding van leegstand in de afgelopen jaren - ondanks de toename van de lokale leegstandsproblematiek - zijn afgenomen. Het gaat te ver om deze toename van leegstand aan de afname van financiële middelen te wijten, maar uiteraard vormt deze afname wel een risico voor de (effectiviteit van de) aanpak van de leegstand in de toekomst.

Daarnaast geldt dat de prioriteiten in het beleid niet altijd passen bij de omvang van de leegstandsproblematiek. Een voorbeeld is de winkelleegstand in Schalkwijk en de Haarlemse binnenstad. Hoewel de beleidsmatige focus voor de aanpak van de leegstand in de Haarlemse binnenstad is te verklaren vanuit de belangrijke functie van de binnenstad voor Haarlem als geheel, zou meer aandacht voor de aanpak van leegstand in winkelcentrum Schalkwijk gezien de omvang van de leegstand in respectievelijk de binnenstad en Schalkwijk voor de hand liggen. Op het moment dat beleidsprioriteiten beter passen bij de omvang van de leegstandsproblematiek kan waarschijnlijk een belangrijk deel van de verwijten van de stakeholders worden weggenomen.

Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat de aandacht voor de diverse segmenten en gebieden past bij de politieke aandacht die hieraan in de afgelopen jaren in Haarlem is gegeven. Sowieso kan worden gesteld dat de bestrijding van de leegstand past bij de kaders zoals die de afgelopen jaren door de gemeenteraad

zijn gesteld. De gemeenteraad wordt in het algemeen goed over de vorderingen geïnformeerd en de gemeenteraad geeft actief invulling aan haar kaderstellende en controlerende rol.

De belangrijkste resultaten die met het leegstandsbeleid zijn gerealiseerd, vormen de reductie van de planvoorraad voor winkels en kantoren. Met deze reductie is overcapaciteit en dus veel leegstand voorkomen. Daarnaast neemt de gemeente Haarlem in het algemeen een constructieve houding aan als het gaat om bestemmingswijzigingen. Hierdoor kan ook in de toekomst naar een evenwicht van vraag en aanbod op de verschillende vastgoedmarkten worden gewerkt. In die zin is het ook gunstig dat in Haarlem nog altijd relatief veel behoefte aan woningen bestaat. Dit biedt perspectief voor een effectieve aanpak van de leegstand in de toekomst.

3. Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk drie geeft antwoord op de eerste onderzoeksvraag van het onderzoek. Deze vraag luidt als volgt:

1. *Welk beleid is er ten aanzien van het bestrijden van leegstand?*
 - a) *Welke theorieën en aannames liggen hieraan ten grondslag?*
 - b) *Welke financiële middelen zijn beschikbaar voor de uitvoering van dit beleid?*
 - c) *Welke meetbare resultaten en effecten zijn door de gemeente benoemd?*

Ter beantwoording van de eerste onderzoeksvraag wordt in paragraaf 3.1 allereerst inzicht geboden in hoeverre de gemeente Haarlem inzicht heeft in de actuele leegstand van winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed en het aantal braakliggende terreinen. Vervolgens gaat paragraaf 3.2 in op het beleid ter bestrijding van deze leegstand, waarna paragraaf 3.3 laat zien in hoeverre de gemeente de beschikbare instrumenten inzet om leegstand te bestrijden. Vervolgens gaat paragraaf 3.4 in op de aannames en theorieën die aan het beleid ten grondslag liggen, waarna paragraaf 3.5 inzicht biedt in de financiële middelen die de gemeente ter bestrijding van de leegstand inzet. Paragraaf 3.6 laat ten slotte zien in hoeverre de gemeente meetbare doelen en resultaten heeft benoemd bij haar beleid ter bestrijding van de leegstand.

3.1 Inzicht in leegstand

Norm 1

De gemeente Haarlem heeft inzicht in de leegstand van winkelpanden in de 'grotere' winkelgebieden van Haarlem (de Binnenstad incl. het Stationsgebied, Schalkwijk en Cronjé), inzicht in de leegstand van kantoorpanden en het maatschappelijk vastgoed binnen de gemeentegrenzen van Haarlem en inzicht in de omvang van braakliggende terreinen.

Detailhandel

De gemeente Haarlem heeft inzicht in de leegstand van (winkel)panden in de binnenstad. Deze leegstand wordt elke twee maanden op pandniveau door de Centrum Management Groep (CMG) Haarlem gemonitord. De winkelleegstand in Schalkwijk en Cronjé monitort de gemeente jaarlijks met behulp van cijfers van Locatus.

Kantoren

De gemeente Haarlem heeft inzicht in de leegstand van kantoren. De leegstand van kantoren wordt jaarlijks op pandniveau gemonitord door Kantorenmonitor BV en op geaggregeerd niveau verwerkt in de regionale kantorenmarktmonitor van Metropool-regio Amsterdam.

Maatschappelijk vastgoed

Wat betreft het maatschappelijk vastgoed heeft de gemeente Haarlem alleen inzicht in de leegstand van het maatschappelijk vastgoed dat in gemeentelijk eigendom is. De monitoring van de leegstand van maatschappelijk vastgoed in algemene zin is door de gemeente Haarlem (nog) niet van belang geacht. Als gevolg van de nota 'Inrichtingsprincipes ten behoeve van prestatieverbetering op maatschappelijk

vastgoed⁹ is de eigendom- en gebruikssituatie van het gemeenlijke vastgoed systematisch in beeld gebracht. Ten behoeve van het rekenkameronderzoek is door het team Vastgoed op basis hiervan een actueel overzicht van de leegstand in het gemeentelijke eigendom aan de onderzoekers overhandigd.

Op basis van het inzicht in de eigendom- en gebruikssituatie van het gemeenlijke vastgoed is een plan van aanpak voor de prestatieverbetering van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente ontwikkeld, waarin onder meer een inventarisatie van kansen voor verhoging van de bezettingsgraad en multifunctionaliteit van het maatschappelijk vastgoed wordt aangekondigd. Daarnaast heeft de gemeente inmiddels de verkoop van ca. 100 panden die zij als 'niet-strategisch' aanmerkt, aangekondigd.¹⁰ Onder die panden is ook een aantal leegstande panden.

Aanvullend op het actieve beheer van het gemeentelijk vastgoed, wordt als onderdeel van het maatschappelijke vastgoed momenteel inzicht gecreëerd in het aanbod van zorgvastgoed. Dit zorgvastgoed is voor een belangrijk deel in eigendom van woningcorporaties. Op basis van het inzicht dat momenteel wordt gecreëerd, zal worden bepaald of aanvullende acties vanuit de gemeente nodig zijn om de leegstand van zorgvastgoed te bestrijden.

Braakliggende terreinen

Het inzicht in braakliggende terreinen (bouwlocaties) beperkt zich eveneens tot de locaties die de gemeente zelf in eigendom heeft. Dit is eind 2012 in kaart gebracht in relatie tot het onderzoek naar de leegstand in de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Er zijn momenteel geen plannen om dit inzicht te vergroten. Wel vindt met betrekking tot de woningbouwprogrammering periodiek overleg met de woningcorporaties plaats over het tempo waarin onbebouwde locaties tot ontwikkeling (kunnen) worden gebracht. Daarnaast is in 2013 specifiek in beeld gebracht welke gemeentelijke locaties tijdelijk (steeds voor een periode van maximaal een jaar) konden worden uitgegeven voor stadslandbouw.¹¹

3.2 **Beleid ter bestrijding van leegstand**

Norm 2

De gemeente Haarlem heeft vanuit verschillende beleidsterreinen beleid geformuleerd om de leegstand zoals genoemd in norm 1 te bestrijden. Dit beleid is op elkaar afgestemd.

Algemeen

De gemeente Haarlem heeft geen specifiek beleid geformuleerd om leegstand te bestrijden, in die zin dat dergelijk beleid is vastgelegd in een nota waarmee specifiek het terugbrengen van leegstand wordt beoogd.¹² Wel is in Haarlem op diverse terreinen beleid geformuleerd om vraag en aanbod van vastgoed (beter) met elkaar in evenwicht te brengen. Dit beleid zal in deze paragraaf per thema worden toegelicht.

⁹ Zoals vastgesteld bij raadsbesluit reg. nr. 2012/448347.

¹⁰ Vastgoedvergelijker.nl, Gemeente Haarlem wil 100 panden verkopen (incl. uitslag makelaarstender), d.d. 21 september 2014.

¹¹ Zie collegebesluit nr. nr: 2013/298894.

¹² Voorbeelden van dergelijke nota's zijn te vinden in o.a. Tilburg (2011), Amsterdam (2011), Hilversum (2012), Dordrecht (2012), Barneveld (2013), Doetinchem (2014) en Deventer (2014).

Detailhandel

Specifiek voor de detailhandel is een belangrijk deel van het beleid vastgelegd in de Detailhandelsnota Haarlem Winkelstad¹³ die ten tijde van dit rekenkameronderzoek werd geactualiseerd. Na publicatie van de Ontwerp Detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad 2014-2020 op 19 november 2014 is deze zes weken ter inzage gelegd. Een definitief besluit over de detailhandelsvisie is begin 2015 nog niet genomen, maar de ontwerp detailhandelsvisie geeft in elk geval aan hoe het College van B&W voornemens is de aanwezige winkelleegstand te bestrijden.¹⁴

Naast het genoemde algemene detailhandelsbeleid voor de gemeente Haarlem zijn specifiek voor de *binnenstad* ook de convenanten binnenstad relevant. In het meest recente Convenant Binnenstad is o.a. de oprichting van de werkgroep acquisitie aangekondigd die zich onder meer op leegstandbestrijding richt. De werkgroep is onderdeel van de CMG en houdt samen met Haarlem Marketing en de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem bij welke verschuivingen in het aanbod van de binnenstad plaatsvinden. De centrummanager onderhoudt regelmatig contact met makelaars uit de stad en kan ruimtezoekers vanuit een onafhankelijke positie doorverwijzen naar ruimteaanbieders. Vanwege bezuinigingen is er vanuit de gemeente in de binnenstad geen sprake meer van proactieve acquisitie.

Wat betreft wonen heeft de gemeente Haarlem jarenlang een actief beleid gevoerd op het bestrijden van leegstand in de binnenstad. Met behulp van het programma "wonen boven winkels" zijn meer dan 200 woningen aan de binnenstad toegevoegd en leegstaande ruimtes ingevuld. Als gevolg van bezuinigingen is dit gemeentelijke programma in 2015 gestopt.

Voor winkelcentrum *Schalkwijk* is geen aanvullend beleid geformuleerd ter bestrijding van de winkelleegstand. Winkelcentrum Schalkwijk is juist lange tijd in afwachting geweest van herstructureringsplannen. Uit de interviews is de indruk ontstaan dat de gemeente zich in de tussentijd weinig actief heeft ingezet om de woon-, werk- en winkelfunctie van Schalkwijk te versterken. De gemeente heeft zich volgens de geïnterviewden vooral ingezet voor de profilering van Haarlem als gezellige stad en zich daarbij vaak uitsluitend op de Haarlemse binnenstad gericht. Overigens is in Schalkwijk vanuit het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) wel geïnvesteerd in de openbare ruimte. Ook is het parkeerterrein recent opgeknapt.

Op dit moment worden leegstaande panden in winkelcentrum Schalkwijk deels ingevuld met tijdelijke initiatieven en pop-up stores. De geplande revitalisering (Schalkstad) moet van het winkelcentrum een publiekstrekker maken. Om de plannen te realiseren, is een bijzondere PPS-constructie tussen de gemeente en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Schalkwijk gecreëerd. De gemeente verwacht dat het bestemmingsplan voor Schalkstad op korte termijn kan worden vastgesteld. Op dat moment kan naar een ontwikkelaar gezocht worden. Gegeven de gesloten intentieovereenkomsten met (potentiële) huurders is de verwachting dat een ontwikkelaar snel kan worden gevonden. Er wordt verwacht dat tussen 2016 en 2018 de eerste fase van Schalkstad wordt gerealiseerd.

Ook voor winkelcentrum *Cronjé* is geen aanvullend beleid ontwikkeld om de leegstand te bestrijden. De discussies rondom dit winkelcentrum zijn vaak gericht op de autobereikbaarheid en de openbare ruimte. Daarnaast is per 1 januari 2015 reclamebelasting ingevoerd van waaruit de winkeliersvereniging activiteiten wil oppakken ter versterking van de promotie en de economische ontwikkeling van het

¹³ Zoals vastgesteld bij raadsbesluit reg. nr. 2002/183244.

¹⁴ Zie pagina 13 van de Ontwerp Detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad 2014-2020 zoals deze op 19 november 2014 openbaar is gemaakt.

gebied. De bereikbaarheid van het winkelcentrum is vijf jaar na het autovrij maken geëvalueerd, waarna is besloten om de afsluiting van de Generaal Cronjéstraat voor auto's voor een jaar te beperken tot het weekend. Na deze proeftijd zal het effect op de winkelstructuur in beeld worden gebracht, waarna een definitief besluit over het autoluwbeleid in Cronjé wordt genomen.

Kantoren

In Plabeka¹⁵ zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de kantorenmarkt in Metropoolregio Amsterdam, waaronder die in Haarlem. Met de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 is de Haarlemse kantorenplanvoorraad voor de periode tot en met 2040 met 98.000 m² gereduceerd.¹⁶ De financiële consequenties van dit besluit zijn verwerkt in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2010.

Naast de verkleining van het toekomstige aanbod, werd in de 'Kantoren(leegstand) uitvoeringsstrategie 2010-2040' tevens aangekondigd dat de afdeling ruimtelijk beleid een strategie zou uitwerken voor het onttrekken van 40.000 m² aan incurante structureel leegstaande kantorenpanden.¹⁷ Uiteindelijk heeft die strategie een plaats gekregen in het 'Plan van aanpak transformatie leegstaande kantoren'¹⁸ waarmee (sindsdien) actief aan de transformatie van de bestaande kantorenvoorraad wordt gewerkt. Met dit plan werd tevens gevolg gegeven aan de motie "Van kantoor naar woning" en één van de actiepunten uit de vastgestelde Woonvisie "Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad".

Voor de bestrijding van de kantorenleegstand is ten slotte ook het 'Uitvoeringsprogramma bedrijfsverzamelgebouwen en broedplaatsen 2011-2015' relevant.¹⁹ Hierin werd onder meer aangegeven dat de afdelingen Economie en Cultuur en Vastgoed zouden afstemmen over de benutting van beschikbaar gemeentelijk vastgoed voor creatieve ondernemers.

Doordat de diverse genoemde beleidsdocumenten op verschillende onderdelen van de Haarlemse kantorenmarkt ingrijpen, is het beleid goed op elkaar afgestemd.

Maatschappelijk vastgoed

Met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed heeft de gemeente Haarlem alleen beleid ontwikkeld voor zover het panden betreft die zij zelf in eigendom heeft.

In het Structuurplan Haarlem 2020²⁰ zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zouden zijn om sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen. De concrete invulling van deze gebieden is in het plan open gelaten. Vanuit de raad ontstond een duidelijke behoefte aan meer inzicht in het aanbod en de spreiding van maatschappelijke voorzieningen en de wijze waarop die aansloot bij de wensen en ontwikkelingen in de toekomst. Die behoefte vertaalde zich in de visie 'Haarlem Maatschappelijk op de Kaart', waarin toekomstige ontwikkelingen en behoeften op het gebied van welzijn, onderwijs, zorg, cultuur en sport (ruimtelijk) in beeld zijn gebracht.

¹⁵ Plabeka staat voor PPlatform BEdrijven en KAntoren. Naar aanleiding van de structurele leegstand van kantoren en de toename van verouderde bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam is het platform in 2005 door de partners in de Metropoolregio opgericht. Sindsdien vindt binnen Plabeka de regionale afstemming over de kwantiteit en kwaliteit van werklocaties in de Metropoolregio plaats. Zie voor meer informatie: <http://www.metropoolregioamsterdam.nl/economie/plabeka>.

¹⁶ Zie ook het Collegebesluit met Reg.nr 2011/389250.

¹⁷ Zie ook het Collegebesluit met Reg.nr 2011/389250.

¹⁸ Kenmerk: STZ/RB 2013/243607.

¹⁹ Zoals vastgesteld bij collegebesluit met Reg. nr. 2011/217880.

²⁰ Zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 20 april 2005.

In de betreffende visie ontbraken rondom het maatschappelijk vastgoed echter nog richtinggevend kaders en inrichtingsprincipes. Om daarin te voorzien, is in 2013 de nota 'Inrichtingsprincipes ten behoeve van prestatieverbetering op maatschappelijk vastgoed' vastgesteld.²¹ Deze nota betreft een eerste stap om te komen tot een prestatieverbetering van het gemeentelijke maatschappelijke vastgoed. De prestatieverbetering omvat enerzijds het hanteren van inrichtingsprincipes als rolscheiding en eenduidige huur- en subsidiesystematiek voor gemeentelijk bezit. Anderzijds moet beter programmatisch beheer leiden tot de prestatieverbetering.

Hoewel het doel van dit beleid niet specifiek de bestrijding van leegstand betreft, wordt met de aanpak wel aan het beperken van (verborgen) leegstand gewerkt. In het geval van het als 'strategisch' aangemerkte vastgoed gaat het dan primair om het aantrekken van (nieuwe) gebruikers, terwijl het bij het als 'niet-strategisch' aangemerkte vastgoed vooral gaat om verkoop. Met de verkoop van het 'niet-strategische vastgoed' kan immers ook een nieuwe invulling van het vastgoed worden gerealiseerd.

Braakliggende terreinen

Binnen de gemeente Haarlem is geen beleid ontwikkeld dat specifiek is gericht op het beperken van braakliggende terreinen. Wel wordt vanuit onder meer de Woonvisie 'Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad' 2012-2020 en de diverse gebiedsprogramma's gestuurd op bebouwing van onbebouwde locaties. De economische crisis heeft de nieuwbouw van vastgoed echter vertraagd, waardoor initiatieven (zijn) ontstaan voor tijdelijk gebruik van braakliggend terrein.

Tegelijkertijd kan de gemeente slechts beperkt sturen op dit type leegstand doordat zij zelf weinig bouwlocaties in bezit heeft. De bouwlocaties die de gemeente wel in bezit heeft, worden vaak aangehouden als strategische reserve danwel als onderdeel van een GREX (bijv. in Waarderpolder). Uit de interviews is gebleken dat met name de verkoop van 'platte grond' moeizaam verloopt. Het invullen van deze locaties wordt bemoeilijkt doordat de gemeente beperkte middelen heeft om acquisitie te plegen.

Voorts zijn dus veel braakliggende terreinen in het bezit van commerciële partijen of woningcorporaties. De waarde van deze terreinen ligt nu vaak lager dan de prijs waarvoor ze zijn aangekocht. De woningcorporaties moeten zich vanwege gewijzigde wetgeving nu sterker op sociale woningbouw richten. Dit heeft een negatief effect op de onderliggende grondwaardes. Daarnaast is op de Haarlemse woningmarkt vooral veel vraag in het midden- en hoge segment. Deze vraag bevindt zich met name aan de westkant van de stad, terwijl zich juist hier weinig bouwlocaties bevinden.

Een ander heeft tot gevolg dat veel beoogde projecten niet of vertraagd van de grond komen. Het College van B&W vindt dit zorgelijk en wil daarom zo veel als mogelijk ruimte bieden aan tijdelijk gebruik van langdurig braakliggende terreinen, bijvoorbeeld met stadslandbouw, groene initiatieven (Schalkwijk) en het Initiatief Bedrijf & Samenleving.²² Deze aanpak kan vooral succes hebben op locaties die in gemeentelijk eigendom zijn. Woningcorporaties en ontwikkelaars zijn met betrekking tot het tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen terughoudend vanwege het claimedrag dat gebruikers (mogelijk) vertonen.

²¹ Zie raadsbesluit Reg.nr. 2012/448347.

²² Zie voor een overzicht van initiatieven de beleidskaders die daarbij gelden de brief van voormalig wethouder Cassee met kenmerk STZ/2013/520608.

Afstemming beleid

In het geval dat transformatie wordt ingezet om leegstand te bestrijden, spelen binnen de gemeente Haarlem drie afdelingen een rol: WWGZ (Wonen, Welzijn, Gezondheid en Zorg), RB (Ruimtelijk Beleid) en E&C (Economie & Cultuur). Uit de interviews blijkt dat de afstemming tussen deze drie afdelingen in het algemeen goed verloopt. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de quick scan procedure waarmee de gemeente de randvoorwaarden voor een bestemmingswijziging relatief snel aan marktpartijen aangeeft (zie ook paragraaf 3.3).

Case 1: MAAK Haarlem

MAAK Haarlem biedt onderdak aan de innovatieve tech sector. De mix van bedrijven zorgt voor kruisbestuiving en samenwerking tussen de bedrijven met hun diverse maaktechnieken onderling. Hierdoor ontstaat een vliegwiel voor innovatie en bedrijvigheid in de Waarderpolder. Nieuwe maaktechnieken vinden een plaats in een inspirerende oude omgeving. Als één van de eerste gebouwen in de Waarderpolder beleeft de voormalige 30-er jaren gemeentewerf nu een tweede leven als innovatiecluster voor de regio Haarlem (Bron: www.maakhaarlem.nl).



Historie

Het pand aan de Oudeweg betreft de voormalige gemeentewerf/gemeentelijke reinigingsdienst (sinds 2005 Spaarnelanden). Het takenpakket van Spaarnelanden is in de loop der jaren uitgebreid. Uiteindelijk bleek het pand hiervoor niet meer geschikt qua ruimte en arbo-eisen. Op 1 november 2013 is Spaarnelanden daarom verhuisd naar een nieuwe locatie in Waarderpolder.

Leegstand

Tussen 1 november 2013 en 1 februari 2014 heeft het pand leeg gestaan en is het beheerd als antikraakpand door AK Beheer. Hoewel er een sloopvergunning voor het pand is aangevraagd (en toegekend), bleek er ook interesse vanuit de markt om het pand een nieuwe invulling te geven. Uiteindelijk heeft dit ervoor gezorgd dat de plannen van de gemeente om het pand te slopen en de grond weer uit te geven als kantoorlocatie, zijn herzien.

Huidige invulling

Sinds februari 2014 wordt het pand beheerd door MAAK BV. De gemeente Haarlem is nog steeds eigenaar van het pand. Het pand telt op dit moment 18 huurders: alle bedrijfsruimtes zijn gevuld, de kantoorruimtes nog niet. De grote hal op het terrein (3D Makers Zone) gaat met o.a. subsidie gevuld worden met 3D-printers. Er wordt specifiek gezocht naar huurders die binnen het concept van maakactiviteiten c.q. creatieve industrie passen. Potentiële huurders worden eerst aan de gemeente voorgedragen. Huurders betreffen starters, doorstarters en verhuizers uit de regio.

Rol gemeente Haarlem

De huidige invulling is te danken aan de constructieve houding van de gemeente Haarlem. De gemeente heeft aan de huidige invulling bijgedragen door het pand niet te slopen. De gemeente heeft daarnaast het project ondersteund en hoopt hiermee ook spin-off naar het omliggende terrein te realiseren.

3.3 Instrumenten

Norm 3

De gemeente Haarlem heeft inzicht in de instrumenten om leegstand te verminderen en zet deze instrumenten waar nodig in.

De gemeente Haarlem heeft inzicht in de instrumenten om *winkelleegstand* te bestrijden. Dit inzicht ontleent zij aan de publicatie 'Winkelgebied van de toekomst' die Platform31 in 2014 in opdracht van o.a. het G32-stedennetwerk (waarvan Haarlem deel uitmaakt) heeft opgesteld. Wat betreft de *kantorenleegstand* is in de Uitvoeringstrategie Plabeka 2010-2040 een samenvattend overzicht opgenomen van de instrumenten die de verschillende partijen bij de bestrijding van leegstand ter beschikking staan. De betreffende publicaties zijn goed bekend bij de betrokken ambtenaren en de daarin opgenomen instrumenten zijn door hen beoordeeld op toepasbaarheid in de Haarlemse context.

In meer algemene zin is voor de gemeente Haarlem het juridisch-planologisch instrumentarium bij de bestrijding van leegstand belangrijk. Bij bestemmingsplanherzieningen wordt door de gemeente waar mogelijk en gewenst ruimer bestemd. Ook bij verzoeken tot functiewijziging wordt waar mogelijk en gewenst positief geadviseerd. Instrumenten als de leegstandsverordening of stedelijke herverkaveling via een vastgoedfonds zet de gemeente weloverwogen niet in. Met betrekking tot de leegstandsverordening is geconstateerd dat de inzet tot veel bureaucratie kan leiden en daarom mogelijk meer kost dan oplevert. Met betrekking tot stedelijke herverkaveling wacht de gemeente eerst de resultaten in andere gemeenten af om vervolgens te bekijken of het instrument ook toepasbaar is in Haarlem.

Wel faciliteert de gemeente dus waar mogelijk en gewenst bestemmingsplanwijzigingen. Als bij verkoop door een particuliere eigenaar een bestemming gewijzigd moet worden, start de gemeente een quick scan procedure. In deze procedure geeft de gemeente op basis van onderzoeken vooraf de voorwaarden voor de bestemmingswijziging aan. De partij die wil verkopen kan op basis van de uitkomsten van de quick scan met de vergunningaanvraag aan de slag. Met deze procedure weet een eigenaar vooraf of de gemeente positief tegenover zijn/haar plan staat. Het enige voorbehoud dat bij een positieve uitkomst van een quick scan moet worden gemaakt, heeft betrekking op de resultaten van de inspraak en het besluit dat de gemeenteraad mede op basis hiervan neemt.

3.4 Aannames en theorieën

Norm 4

Aan het door de gemeente Haarlem gevoerde beleid om de onder norm 1 genoemde leegstand te bestrijden, liggen realistische aannames en/of theorieën ten grondslag.

Algemeen

Zoals in de voorgaande paragrafen is verduidelijkt, bestaat een belangrijk deel van het beleid van de gemeente Haarlem dat is gericht op de bestrijding van leegstand uit het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van vastgoed. In deze paragraaf wordt per thema aangegeven in hoeverre de hierbij gehanteerde aannames en/of theorieën realistisch zijn.

Detailhandel

Met betrekking tot de detailhandel is het van belang om te analyseren in hoeverre vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht worden gebracht. Daarbij is het relevant dat in december 2012 de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in de Metropoolregio Amsterdam zijn vastgesteld. Basis hiervoor vormde een studie naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in de regio.²³ In deze studie is per gemeente en deelregio een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd om inzicht te krijgen in de marktruimte voor de detailhandel. Vervolgens zijn de uitkomsten van de DPO-berekening per deelregio en gemeente afgezet tegen de harde planvoorraad. Zo is een indicatief beeld ontstaan van de mate waarin marktruimte en planvoorraad met elkaar in evenwicht zijn.

Vervolgens is augustus 2013 de detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland 2013-2020 vastgesteld.²⁴ Hierin zijn de nieuwe winkelplannen en marktruimte in de regio Zuid-Kennemerland in beeld gebracht en is een beeld geschetst van de toekomstige hoofdwinkelstructuur van Zuid-Kennemerland. Deze regionale detailhandelsvisie is het afstemmingsdocument op basis waarvan uitbreidingsplannen eventueel als te groot worden beoordeeld (zoals in het geval van Schalkwijk ook is gebeurd). Met het vaststellen van de regionale detailhandelsvisie heeft de gemeente Haarlem de voorbereidingen van de actualisatie van de detailhandelsvisie 'Haarlem Winkelstad' in gang gezet. Hierin wordt op basis van de uitgangspunten van de MRA en de doelstellingen van de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland, de gewenste hoofdwinkelstructuur van Haarlem in 2020 vastgesteld.

De logische lijn in de genoemde drie beleidsdocumenten maakt dat er realistische aannames en theorieën aan het lokale detailhandelsbeleid ten grondslag liggen. Bovendien wordt vanuit de Provincie Noord-Holland gehandhaafd op ongewenste ontwikkelingen. Bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 5.000 m² WVO binnen bestaand winkelgebied of groter dan 1.500 m² WVO buiten bestaand winkelgebied zijn gemeenten vanuit de provincie namelijk verplicht om advies te vragen aan één van de regionale adviescommissies. Voor de gemeente Haarlem is dit de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Zuid (RAC NHZ). In de RAC NHZ zijn gemeenten, bedrijfsleven en werknemersorganisaties vertegenwoordigd. De adviescommissie toetst nieuwe ontwikkelingen in de gehele regio aan provinciaal en regionaal beleid, waardoor onderlinge concurrentie (en overcapaciteit aan winkelruimte) zo veel als mogelijk wordt voorkomen.

Kantoren

Ook voor de bestrijding van de kantorenleegstand zijn kaders op regionaal niveau vastgesteld. Basis hiervoor vormde een onderzoek naar de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantoren in de periode tot 2040.²⁵ De vraag naar kantoren en bedrijventerreinen is hierin modelmatig ingeschat op basis van twee scenario's van het Centraal Planbureau (CPB) te weten Transatlantic Market en Global Economy. In de studie is zowel de uitbreidingsvraag als gevolg van werkgelegenheids groei als de ruimte vraag als gevolg van onttrekking dan wel veroudering van de bestaande voorraad bedrijventerreinen en kantoren geraamd. In elk van de scenario's vormt de huidige situatie in de regio voor wat betreft werkgelegenheid, verhuisintensiteit, hergebruik, locatievoorkeuren en terreinquotiënten het uitgangspunt. Onder de ramingen liggen derhalve aannames die zijn gebaseerd op feitelijke ontwikkelingen in de Metropoolregio Amsterdam.

²³ Bureau Stedelijke Planning (2012), Metropoolregio Amsterdam, Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel. Actualisatie rapport februari 2011.

²⁴ WPM Research & Consultancy (2013), Zuid-Kennemerland. Detailhandelsvisie 2013-2020.

²⁵ Buck Consultants International (2010), Ruimtebehoefte bedrijventerreinen en kantoren 2010-2040 Metropoolregio Amsterdam.

Door de vraag vervolgens te confronteren met het aanbod is geconstateerd dat er zowel voor bedrijventerreinen als kantoren sprake was van een royaal overaanbod. De constatering ten aanzien van dit overaanbod zijn vervolgens als uitgangspunt genomen voor de kwantitatieve afspraken in de 'Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040' en de daaruit volgende 'Kantoren(leegstand) uitvoeringsstrategie 2010-2040' van de gemeente Haarlem. Daarnaast geeft de gemeente Haarlem in het 'Plan van aanpak transformatie leegstaande kantoren' aan te trachten met een objectgerichte aanpak voor minimaal 30.000 m² kantooroppervlakte te transformeren.²⁶

Evenals bij het detailhandelsbeleid maakt de logische lijn in het regionale en lokale kantorenbeleid (en het feit dat landelijk geaccepteerde methoden zijn gebruikt voor het in beeld brengen van de betreffende onder-/overcapaciteit in de regio) dat er realistische aannames en theorieën aan het lokale beleid ten grondslag liggen.

Maatschappelijk vastgoed

Het plan van aanpak voor een prestatieverbetering op het maatschappelijk vastgoed van de gemeente is vastgesteld op basis van inrichtingsprincipes. In deze nota wordt niet aangegeven welke theorieën en aannames precies aan het beleid ten grondslag liggen. Wel wordt de inzet van instrumenten gemotiveerd en worden de beoogde resultaten van het beleid duidelijk aangegeven. Geredeneerd vanuit die beoogde doelen lijkt het logisch dat met de instrumenten een prestatieverbetering op het bestaande maatschappelijk vastgoed wordt gerealiseerd.

Tegelijkertijd is het logisch dat in het beleid geen expliciete aandacht aan het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed wordt besteed. Het beleid dat voortkomt uit de nota met inrichtingsprincipes t.b.v. een prestatieverbetering op het maatschappelijk vastgoed is immers niet specifiek op de bestrijding van leegstand gericht. Voor beleid met dit specifieke doel zou een analyse van de (toekomstige) vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed in de gemeente Haarlem noodzakelijk zijn. Daarnaast zou in een dergelijke analyse in elk geval ook het maatschappelijk vastgoed dat niet in eigendom van de gemeente is, moeten worden betrokken.

Braakliggende terreinen

Ook voor braakliggende terreinen geldt dat een overkoepelend beeld van de vraag en het aanbod ontbreekt. Tegelijkertijd geldt dat met betrekking tot vier mogelijke invullingen van de braakliggende terreinen (wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel) overkoepelend beleid is vastgesteld waaraan realistische theorieën en aannames ten grondslag liggen. De koppeling tussen de uitkomsten van deze studies c.q. dit beleid en het perspectief van de Haarlemse bouwlocaties is nog niet gemaakt. Mogelijk zou dit wel kunnen helpen om de wenselijkheid van tijdelijke invullingen van braakliggende terreinen te onderbouwen. Op dit moment wordt die wenselijkheid vooral vanuit gerichte initiatieven (zoals bijvoorbeeld stadslandbouw) onderbouwd.

3.5 Financiële middelen

Norm 5

De gemeente Haarlem heeft financiële middelen beschikbaar gesteld om de leegstand zoals genoemd in norm 1 te bestrijden.

²⁶ Kenmerk: STZ/RB 2013/243607.

Algemeen

In de gemeente Haarlem zijn in de periode 2010-2014 primair via de beleidsprogramma's 'Wonen, wijken en stedelijke ontwikkeling' en 'Economie en Cultuur' financiële middelen beschikbaar gesteld voor de bestrijding van leegstand. Deze budgetten zijn de afgelopen jaren steeds kleiner geworden. Dit blijkt niet eens zo zeer uit de recent teruglopende budgetten in de betreffende beleidsprogramma's. De som van die uitgaven bestaat immers voor een belangrijk deel uit de kosten die voortkomen uit grondexploitaties, vastgoedontwikkeling en vastgoedbeheer (circa 60%) en is in absolute termen ongeveer even groot als in 2010 (zie tabel 3.1).

Tabel 3.1 Financiële lasten programma's 5 en 6 in duizenden euro's en als percentage van de totale lasten
* = Begroting

	2010	2011	2012	2013	2014*
Wonen, wijken en stedelijke ontwikkeling	€ 52.154	€ 61.377	€ 61.064	€ 51.991	€ 54.182
<i>% in totale lasten</i>	<i>11,6%</i>	<i>12,8%</i>	<i>12,7%</i>	<i>11,7%</i>	<i>12,9%</i>
Economie en cultuur	€ 30.779	€ 30.328	€ 31.645	€ 29.147	€ 28.153
<i>% in totale lasten</i>	<i>6,9%</i>	<i>6,3%</i>	<i>6,6%</i>	<i>6,6%</i>	<i>6,7%</i>

Bron: Jaarrekeningen 2010-2013 en Programmabegroting 2014-2018

Belangrijker is dan ook dat recent op een aantal voor de aanpak van leegstand relevante maatregelen is bezuinigd. Voorbeelden hiervan zijn de bezuinigingen op het economisch programmamanagement en het verlagen van het budget voor het project 'Wonen boven Winkels' in 2014 en het uitstellen van enkele infrastructurele maatregelen in de Waarderpolder in 2013.

Daarnaast is in de onderzoeksperiode fors bezuinigd op het personeel bij de voor de aanpak van leegstand relevante afdelingen Stadszaken en Gebiedsontwikkeling & Beheer (voorheen Wijkzaken en Stedelijke Projecten). Waar deze afdelingen in 2010 samen 366 fte vertegenwoordigden, was hiervan in 2014 slechts 299 fte over: een daling van ruim 18%. De krimp van het personeelsbestand bij deze afdelingen is daarmee fors groter dan gemiddeld bij de gemeente Haarlem (afname van 13% in de periode 2010-2014).²⁷

De krimp van het personeelsbestand zorgt ervoor dat steeds scherpere keuzes met betrekking tot de inzet van personeel moeten worden gemaakt. Ook met betrekking tot de bestrijding van leegstand is dit relevant. Een voorbeeld dat in dit kader veelvuldig in de interviews is genoemd, is het feit dat als gevolg van bezuinigingen niet meer actief op bedrijven wordt geacquireerd. Dit betekent dat de gemeente steeds creatiever en slimmer moet opereren om de leegstand in Haarlem te bestrijden.

Ten slotte is het opvallend dat na jaren van het expliciet benoemen van de aanpak van leegstand in de programmabegrotingen dit in de Begroting 2015-2019 niet meer is gebeurd. Dit betekent overigens niet dat er in 2015 door de gemeente Haarlem geen financiële middelen meer voor de aanpak van leegstand beschikbaar zijn gesteld. De middelen die wel beschikbaar zijn gesteld, worden hieronder per thema behandeld.

Detailhandel

Geoormerkte middelen voor de aanpak van winkellegstand hebben bijvoorbeeld betrekking op de participatie van de gemeente in de Centrum Management Groep (CMG). Vanuit de CMG wordt in de *binnenstad* gewerkt aan de bestrijding van de

²⁷ Bron: Jaarrekeningen 2010-2013 en Programmabegroting 2014-2018.

winkelleegstand, bijvoorbeeld door de gememoreerde monitoring (zie paragraaf 3.1) en de activiteiten van de werkgroep acquisitie (zie 3.3). Tegelijkertijd is de gemeente in 2015 dus wel gestopt met het beschikbaar stellen van financiële middelen voor het programma "wonen boven winkels".

Voor winkelcentrum *Schalkwijk* zijn door de gemeente niet specifiek middelen voor de bestrijding van leegstand beschikbaar gesteld. Hetzelfde geldt voor *Cronjé*. Tegelijkertijd geldt in alle winkelgebieden (en dus ook Schalkwijk en Cronjé) dat de gemeente Haarlem financiële middelen beschikbaar stelt voor investeringen in de openbare ruimte en bereikbaarheid. De inzet van het voor de aanpak van leegstand belangrijke juridisch-planologische instrumentarium vindt daarnaast budgetneutraal plaats.

Kantoren

Ook voor de aanpak van kantorenleegstand stelt de gemeente Haarlem financiële middelen beschikbaar. Dit gebeurt met investeringen in de openbare ruimte en bereikbaarheid maar specifiek op bedrijventerrein Waarderpolder ook door participatie in het parkmanagement: een Publiek Private Samenwerking (PPS) met de Industriekring Haarlem (IKH). Hoewel een groot deel van de activiteiten van het parkmanagement vanuit het door ondernemers gevulde BIZ-fonds²⁸ wordt gefinancierd, beschikt het parkmanagement ook over gemeentelijke financiële middelen vanuit een exploitatiesubsidie en enkele projectsubsidies (onder andere voor 'Energiecoach' en 'De Waarderpolder werkt').²⁹ Vanuit het parkmanagement wordt primair gewerkt aan het vestigingsklimaat op het bedrijventerrein en daarmee indirect ook aan de bestrijding van leegstand.

Daarnaast wordt met de provinciaal gesubsidieerde huisvestingscoach (HIRB-subsidie) direct aan de bestrijding van de leegstand op het terrein gewerkt. De huisvestingscoach is coördinator en adviseur voor het benutten van lege bedrijfs- en kantoorruimten en vrije kavels in de Waarderpolder en is 12 uur per week op het bedrijventerrein actief. De activiteiten van deze huisvestingscoach vinden onder regie van het parkmanagement plaats.

Naast de financiële middelen die voor de bestrijding van de leegstand op bedrijventerrein Waarderpolder worden ingezet, wordt vanuit de Woonvisie budget beschikbaar gesteld voor de transformatie van kantoren. Dit budget past bij het plan van aanpak voor de transformatie van leegstaande kantoren³⁰ en wordt jaarlijks ingezet op de locaties waar de grootste effecten worden verwacht (in 2014 was dit Schalkwijk-Midden). Ten slotte wordt ook voor de bestrijding van kantorenleegstand het zeer relevante juridisch-planologische instrumentarium in de regel budgetneutraal ingezet.

Maatschappelijk vastgoed

Voor de bestrijding van de leegstand van maatschappelijk vastgoed worden niet specifiek financiële middelen beschikbaar gesteld. De nota met inrichtingsprincipes ten behoeve van prestatieverbetering op maatschappelijk vastgoed heeft immers geen directe budgettaire consequenties.³¹ Anderzijds kan de feitelijke uitvoering van het beleid financiële consequenties hebben zoals herverdeling van middelen tussen gemeentelijke programma's, meer of minder huuropbrengsten vanuit het

²⁸ BIZ staat voor Bedrijven Investerings Zone. Vanuit de BIZ-middelen worden in Waarderpolder de collectieve beveiliging gefinancierd.

²⁹ Zie jaarverslagen Stichting Parkmanagement Waarderpolder en Stichting BIZ Waarderpolder.

³⁰ Kenmerk: STZ/RB 2013/243607.

³¹ Zie raadsbesluit Reg.nr. 2012/448347.

(strategische) gemeentelijke vastgoed of afschrijving op een deel van het gemeentelijke bezit.

Braakliggende terreinen

Ook specifiek voor de aanpak van braakliggende terreinen zijn geen financiële middelen beschikbaar gesteld. Wel is enig budget beschikbaar gesteld voor het Ecologisch Beleidsplan waarin wordt gepleit voor kansen voor tijdelijke natuur op braakliggende terreinen voor bijvoorbeeld een bijenwilde of natuurontwikkeling.³² Ook wordt incidenteel budget beschikbaar gesteld voor het faciliteren van tijdelijke invullingen van braakliggende terreinen. Voorbeeld hiervan is de organisatie van drie conferenties waarin is getracht zowel de wensen als de mogelijkheden om op gemeentelijke braakliggende terreinen tijdelijk initiatieven van stadslandbouw te realiseren, in kaart te brengen. Inmiddels zijn op diverse locaties in de stad stadslandbouwinitiatieven tot stand gebracht.

3.6 Meetbare resultaten en effecten

Norm 6

In het beleid om de leegstand zoals genoemd in norm 1 te bestrijden, zijn meetbare resultaten en effecten benoemd.

Algemeen

Zoals reeds in paragraaf 3.2 is aangegeven, heeft de gemeente Haarlem geen specifiek beleid geformuleerd om leegstand te bestrijden, in die zin dat dergelijk beleid is vastgelegd in een nota waarmee specifiek het terugbrengen van leegstand wordt beoogd. Dit betekent dat er ook geen overkoepelende, meetbare resultaten en effecten voor de bestrijding van de leegstand zijn benoemd. Wel is in Haarlem op diverse terreinen beleid geformuleerd om vraag en aanbod van vastgoed (beter) met elkaar in evenwicht te brengen. De meetbare resultaten en effecten die hierin worden benoemd, zullen in deze paragraaf per thema worden toegelicht.

Detailhandel

In de Ontwerp detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad 2014-2020 worden voor het Haarlemse detailhandelsbeleid de volgende hoofddoelstellingen aangegeven:

- Zoveel mogelijk ruimtelijke concentratie van voorzieningen, met het oog op kritische massa en mix en een optimaal gebruik van bestaande infrastructuur en parkeervoorzieningen.
- Tegelijkertijd een goede ruimtelijke spreiding van met name dagelijkse voorzieningencusters, zodat de verzorgingsfunctie voor consumenten in de stadsdelen gewaarborgd blijft. Supermarkten worden daarom niet solitair maar zoveel als mogelijk in de nabijheid van een winkelcentrum gerealiseerd, zodat beide elkaar versterken.
- Prioriteit bij het behoud, en zo mogelijk, een versterking van de bestaande hoofdwinkelstructuur.
- Indien nodig laten transformeren van bestaande winkelvoorzieningen op niet toekomstbestendige locaties door in het bestemmingsplan ook niet-detailhandelsbestemmingen op te nemen, zodat geen structurele leegstand ontstaat.

Hoewel hiermee impliciet de doelstelling is geformuleerd om structurele leegstand in het geheel te voorkomen, is het begrip 'structurele leegstand' in de detailhandelsvisie niet geoperationaliseerd. In die zin zijn voor de bestrijding van de leegstand

³² Zie de brief van voormalig wethouder Cassee met kenmerk STZ/2013/520608.

van winkels geen meetbare resultaten en effecten benoemd. Tegelijkertijd is in het regionale detailhandelsbeleid de doelstelling geformuleerd om de winkelleegstand te beperken tot frictieleegstand. Hoewel dit begrip in de regionale detailhandelsvisie niet is geoperationaliseerd, is het gebruikelijk om voor frictieleegstand 5% van het winkelvloeroppervlak (WVO) aan te houden.

Ook in de interviews met de verantwoordelijk wethouder en de betrokken beleidsambtenaren is met betrekking tot het gewenste leegstandsniveau in de Haarlemse winkelgebieden aangegeven dat maximaal het niveau van frictieleegstand wordt beoogd.

Kantoren

Dit laatste geldt ook voor het beoogde resultaat van de activiteiten op het gebied van de bestrijding van de kantorenleegstand. In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 is dit resultaat echter ook geoperationaliseerd. In die strategie wordt aangegeven dat het doel is om in 2020 "het courante aanbod aan kantoren uit te laten komen op de onderkant van het niveau dat nodig is voor de doorstroming op de kantorenmarkt (de frictie-leegstand tussen de 5% en 8%)." Ingeschat wordt dat het in Haarlem gaat om een transformatieopgave van 50.000 m² tot 90.000 m².³³ Voor de bestrijding van de kantorenleegstand zijn dus wel meetbare resultaten en effecten benoemd.

Maatschappelijk vastgoed

Voor de bestrijding van de leegstand van maatschappelijk vastgoed zijn geen meetbare resultaten en effecten benoemd. Voor de inrichtingsprincipes en de inzet van programmatisch beheer op het gemeentelijke maatschappelijk vastgoed zijn wel meetbare doelen en effecten geformuleerd³⁴, maar die liggen niet primair op het gebied van de beperking van leegstand.

Braakliggende terreinen

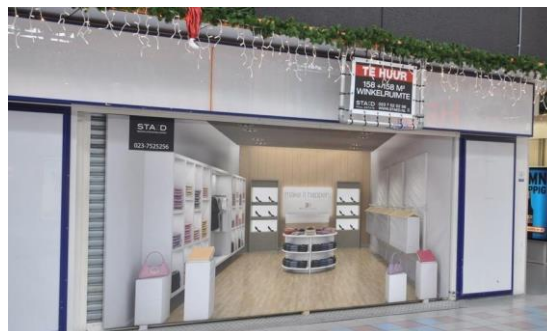
Voor het beperken van het aantal braakliggende terreinen zijn door de gemeente geen meetbare resultaten en effecten benoemd.

³³ Zie het plan van aanpak voor de transformatie van leegstaande kantoren met kenmerk: STZ/RB 2013/243607.

³⁴ Zie de bijlage van het Plan van aanpak voor een prestatieverbetering van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente, d.d. 9 april 2013.

Case 2: Rivièradreef 26 (Schalkwijk)

Rivièradreef 26 betreft een winkelpand in winkelcentrum Schalkwijk. In het pand was tot medio 2011 een vestiging van Block Elektronica gevestigd. Block Elektronica heeft vanwege de lastige marktomstandigheden in deze branche deze winkel moeten sluiten. Juni 2013 is de elektronicaketten zelf ook failliet verklaard. Het concern heeft met Block Vastgoed echter nog wel een vastgoed-tak. Block Vastgoed is op dit moment eigenaar van het pand aan de Rivièradreef 26.



Leegstand

Het pand aan de Rivièradreef 26 staat leeg sinds medio 2011. STAED is de verhuurende makelaar en adviseur van de eigenaar van het pand. Het pand wordt niet beheerd door een leegstandsbeheerder. Het risico op kraak wordt namelijk niet groot geacht vanwege de ligging in het winkelcentrum. Bij solitair gevestigd panden vindt om diezelfde reden vaak wel leegstandsbeheer plaats. Een voorbeeld hiervan is het voormalige kantoor van de Rabobank bij winkelcentrum Schalkwijk. Dit pand wordt wel beheerd door een leegstandsbeheerder.

Oorzaak

Waar de sluiting van Block Elektronica de directe aanleiding was voor de leegstand van het pand, is de achteruitgang van winkelcentrum Schalkwijk de belangrijkste oorzaak van het feit dat het pand nog niet is ingevuld. De achteruitgang van het winkelcentrum heeft verschillende oorzaken en kent geen hoofdschuldige. Wel is de beëindiging van de samenwerking tussen de gemeente Haarlem en ING in 2009 het functioneren van het winkelcentrum in de ogen van STAED niet ten goede gekomen. Hierdoor zijn de gewenste investeringen in het winkelcentrum uitgesteld en werd het steeds moeilijker om aan de eisen van de tijd te voldoen. De economische recessie heeft vervolgens de negatieve spiraal versterkt.

Perspectief

Doordat de herontwikkeling van het winkelcentrum lang op zich laat wachten, blijft het functioneren van het winkelcentrum achter. Zo lang er onzekerheid is, zullen ondernemers niet investeren en zijn nieuwe ondernemers niet snel geneigd zich in het winkelcentrum te vestigen. Wel voert STAED op dit moment gesprekken met een potentiële tijdelijke huurder voor de Rivièradreef 26.

Rol gemeente Haarlem

STAED is van mening dat je het als ondernemer zelf moet doen en gelooft niet in directe beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente. Wel is de gemeente verantwoordelijk voor bijvoorbeeld parkeren, bewegwijzering en openbare ruimte. Dit is in Schalkwijk prima geregeld, aldus STAED.

4. Uitvoering van beleid

Hoofdstuk vier geeft antwoord op tweede onderzoeksvraag in het onderzoek. Deze luidt als volgt:

2. *Welke rol heeft de gemeente bij de bestrijding van leegstand en hoe wordt deze ingevuld?*
 - a) *Welke uitgangspunten gelden voor de rol (invulling) die de gemeente heeft gekozen?*
 - b) *Hoe en met welke externe partners wordt samengewerkt bij de bestrijding van leegstand?*

Met de beantwoording van deze onderzoeksvraag wordt meer inzicht verkregen in de wijze waarop het beleid wordt uitgevoerd en de verschillende rollen die de gemeente en externe partijen daarbij spelen. Hiervoor gaat paragraaf 4.1 in op de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad, waarna paragraaf 4.2 laat zien of het College van B&W ook volgens de afspraken verantwoording aflegt aan de raad. Vervolgens gaat paragraaf 4.3 in op de mate waarin de gemeenteraad een actieve invulling geeft aan haar kaderstellende en controlerende rol.

Hierna volgen drie paragrafen die ingaan op de samenwerking met externe partijen. Zo behandelt paragraaf 4.4 de rol die de gemeente Haarlem inneemt binnen de MRA en laten de paragrafen 4.5 en 4.6 vervolgens zien hoe de gemeente Haarlem contact onderhoudt en samenwerkt met externe stakeholders binnen de gemeentegrenzen.

4.1 Kaderstellende en controlerende rol gemeenteraad

Norm 7

De gemeenteraad heeft de kaders voor het beleid rondom de bestrijding van de leegstand vastgesteld en aangegeven welke informatie zij wil hebben en op welk moment zij haar controlerende rol wenst te vervullen.

Voor de periode van 2010 tot en met 2014 heeft de gemeenteraad in Haarlem haar kaders voor het beleid vastgesteld in de volgende tien beleidsprogramma's:

- Programma 1: Bestuur en burger
- Programma 2: Veiligheid, vergunningen en handhaving
- Programma 3: Welzijn, Gezondheid en Zorg
- Programma 4: Jeugd, Onderwijs en Sport
- Programma 5: Wonen, wijken en stedelijke ontwikkeling
- Programma 6: Economie en Cultuur
- Programma 7: Werk en inkomen
- Programma 8: Bereikbaarheid en mobiliteit
- Programma 9: Kwaliteit fysieke Leefomgeving
- Programma 10: Financiën en dekkingsmiddelen

Voor 2015 is dit gewijzigd in de volgende zeven programma's:

- Programma 1: Maatschappelijke participatie
- Programma 2: Ondersteuning en Zorg
- Programma 3: Werk en Inkomen
- Programma 4: Duurzame Stedelijke Vernieuwing
- Programma 5: Beheer en Onderhoud

- Programma 6: Burger, Bestuur en Veiligheid
- Programma 7: Algemene Dekkingsmiddelen

Op basis van de genoemde programma's kan resultaatgericht worden gestuurd, kaders worden gesteld en verantwoording worden afgelegd. De beleidsprogramma's zijn bovendien uitgewerkt in meerdere beleidsvelden waarbinnen de doelstellingen en beoogde prestaties zijn benoemd. Dit biedt de kaders aan de gemeenteraad om jaarlijks haar controlerende rol te vervullen.

In de onderzoeksperiode zijn in de gemeentelijke programmabegrotingen geen prestatiedoelstellingen benoemd die specifiek op de bestrijding van leegstand zijn gericht. Wel was de bestrijding van leegstand op de volgende wijze onderdeel van de uitvoering van de genoemde beleidsprogramma's:

- Programma 5: Wonen, wijken en stedelijke ontwikkeling (2010-2014):
 - Het project 'Wonen boven winkels' ondersteunen om als zodanig meer woningen in de Haarlemse binnenstad te realiseren, de leegstand van woningen boven winkels aan te pakken, de sociale veiligheid te verbeteren en het cultureel erfgoed te behouden (2011).
 - Stimulering van de transformatie van leegstaande kantoorruimte naar andere functies dan kantoorfuncties (2014).
 - Uitvoering van het Lokaal Akkoord Haarlem waarin het onder andere gaat om het voorkomen van leegstand (2013, 2014).
- Programma 6: Economie en Cultuur (2010-2014):
 - Het stimuleren van kwaliteitsinvesteringen in de bestaande voorraad voor duurzame kantoorconcepten en het hergebruik van leegstaande kantoren voor andere economische functies, zodat de schaarse ruimte in Haarlem niet onbenut blijft (2011, 2012).
 - Hergebruik van leegstaande of leegkomende bedrijfsgebouwen voor creatieve bedrijvigheid door uitvoering van het programma bedrijfsverzamelgebouwen en broedplaatsen 2011-2015 (2011, 2012, 2013).
 - Uitvoering van de in MRA-verband gemaakte afspraken met betrekking tot de kantoren- en bedrijvenlocatiemarkt waarin tevens de ambitie is geformuleerd om in 2020 op frictieleegstandsniveau voor de courante kantorenmarkt uit komen door fasering in de tijd en reductie van nieuwbouwlocaties (2014).

In de programmabegroting 2015-2019 is in de genoemde beleidsprogramma's niet meer specifiek aan de aanpak van leegstand gerefereerd.

Los van de begrotingssystematiek waarmee de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad 'automatisch' zijn geregeld, zijn in de onderzoeksperiode ook de volgende beleidsdocumenten vastgesteld waarin de gemeenteraad kaders rondom de bestrijding van de leegstand heeft aangegeven:

- Nota 'Haarlem maatschappelijk op de kaart' uit 2010: Toetsingskader bij onder andere gebiedsvisies en sectoraal (maatschappelijk) beleid.³⁵
- Woonvisie 'Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad' uit 2012: Kaderstellende nota voor het beleidsterrein wonen.³⁶
- De nota 'Inrichtingsprincipes t.b.v. prestatieverbetering op maatschappelijk vastgoed' uit 2013: Kaderstellende nota t.a.v. het maatschappelijke vastgoed dat in gemeentelijk eigendom is.³⁷

³⁵ Vastgesteld bij raadsbesluit reg.nr. 2010/288562.

³⁶ Vastgesteld bij raadsbesluit reg.nr. 2012/220951.

³⁷ Vastgesteld bij raadsbesluit reg.nr. 2012/448347.

De overige relevante beleidsdocumenten zoals die in hoofdstuk 3 zijn genoemd, zijn vaak collegebesluiten (zoals de 'Kantoren(leegstand) uitvoeringsstrategie 2010-2040') of documenten die nog in de raad moeten worden vastgesteld (zoals de 'Ontwerp detailhandelsvisie 'Haarlem Winkelstad' 2014-2020').

Concluderend kan worden gesteld dat de gemeenteraad met de genoemde beleidsprogramma's kaders voor het beleid rondom de bestrijding van de leegstand heeft vastgesteld en heeft aangegeven welke informatie zij wil hebben en op welk moment zij haar controlerende rol wenst te vervullen. Tegelijkertijd zijn specifiek voor de bestrijding van de leegstand geen beleidsprogramma's opgesteld en ook binnen de genoemde beleidsprogramma's was de bestrijding van leegstand geen specifiek (prestatie)doel.

Wel is in de interviews aangegeven dat juist in de behandeling van de programma-begrotingen de bestrijding van leegstand vaak aan de orde kwam. Dit heeft zich vertaald in diverse aangenomen moties die raakvlakken hebben met de aanpak van leegstand. Het gaat bijvoorbeeld om de moties:

- Van kantoor naar woning (2010).
- In Schaarse Ruimte Geen Plek voor Leeg - Leegstandsregister (2011).
- Gemeentelijk vastgoed: eenmaal, andermaal, onder controle (2012, 2014).
- Pilot Kavelwinkel: Betaalbare en duurzame zelfbouw op onbenutte plekken (2012).
- Meer doen met Groen (2012).
- Meer tijdelijke woonruimte (2012).
- Van leeg kantoor naar betaalbare woning (2014).
- Van Graszaad naar Grass scenario (2014).

Over de uitvoering van een aantal van deze moties is door het College van B&W al (regelmatig) teruggekoppeld. Met de behandeling van de programmabegroting 2015-2019 is door de raad echter ook geconstateerd dat een aantal aangenomen moties en amendementen uit het verleden nog niet is uitgevoerd. Door het aannemen van de Motie "The Mother of All Moties: One Ring To Rule Them All: De grote finale" heeft de gemeenteraad recent actief invulling geven aan haar controlerende rol ten aanzien van de uitvoering van de moties en amendementen. Met het aannemen van deze motie is het College van B&W opgedragen met een totaaloverzicht te komen welke aangenomen moties en amendementen nog niet zijn uitgevoerd, inclusief een verklaring waarom.

4.2 Verantwoording College van B&W

Norm 8

Het College van B&W heeft volgens die afspraken verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad.

Door middel van jaarverslagen legt het College van B&W verantwoording af over de in een kalenderjaar gerealiseerde inkomsten, uitgaven en activiteiten. Leidraad bij deze verantwoording zijn de beleidsprogramma's zoals die bij de begrotingen zijn vastgesteld. In de jaarverslagen wordt met behulp van de beantwoording van de volgende vier vragen steeds de koppeling gelegd tussen output (prestaties) en outcome (doelen):

1. Wat hebben we bereikt in het betreffende kalenderjaar?
2. Wat hebben we niet bereikt in het betreffende kalenderjaar?
3. Wat hebben we gedaan in het betreffende kalenderjaar?
4. Wat hebben we niet gedaan in het betreffende kalenderjaar?

Hiermee wordt duidelijk wat in het betreffende jaar is gerealiseerd, maar ook welke doelstellingen (nog) niet zijn gehaald. Daaruit blijkt ook of de gemeente nog steeds op koers ligt in het realiseren van haar doelen of dat bijsturing noodzakelijk is. Op die manier genereert het jaarverslag input voor de volgende kadernota.

In de jaarverslagen over de collegeperiode 2010-2014 komt leegstandsbestrijding diverse keren aan de orde en dan met name binnen de beleidsvelden Ruimtelijke ontwikkeling (5.3), Economie (6.1), Gemeentelijk bestuur en samenwerking (1.1) en Wonen (5.2). In de jaarverslagen van 2010 tot en met 2013 zijn de volgende prestaties ten aanzien van leegstandsbestrijding opgenomen en verantwoord door het College van B&W:

- Verbinden aan afspraken binnen MRA.
- Hergebruik van leegstaande of leegkomende bedrijfsgebouwen voor creatieve bedrijvigheid.
- Realisatie van een sterker detailhandelsaanbod.
- Afstemming ontwikkeling kantoren- en bedrijvenlocaties.
- Bestendigen van het kantorenaanbod.
- Vergroten van het areaal bedrijventerrein.
- Stimuleren mogelijkheden (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

4.3 Invulling rol gemeenteraad

Norm 9

De gemeenteraad heeft m.b.t. de leegstand zoals genoemd in norm 1 haar kaderstellende en controlerende rol actief vervuld door het vragen van informatie, het agenderen van debatten en het waar nodig bijstellen van de kaders.

In de interviews is aangegeven dat het college kritisch wordt gevolgd door de gemeenteraad. Het thema leegstand wordt door de gemeenteraad vooral ter sprake gebracht bij de behandeling van de begrotingen. Het thema leeft met name in het kader van de woningbehoefte die nog ingevuld moet worden en de aanpak van leegstaande kantoren. De afgelopen jaren is een aantal moties rondom leegstand aangenomen.

In 2011 is voor de *algemene aanpak* van de leegstand bijvoorbeeld de motie 'In schaarse ruimte geen plek voor leeg – leegstandsregister' aangenomen. Met deze motie verzoekt de raad het College van B&W om in 2012 ter besluitvorming een leegstandsverordening voor te leggen, waarin:

- Het leegstandsregister heringevoerd wordt;
- Sancties worden opgenomen t.a.v. niet-naleving van de meldingsplicht;
- Boetes bij voortdurende van de leegstand zijn opgenomen; en
- Beleid is opgesteld om actief gebruik te maken van de mogelijkheden die de wet kraken en leegstand biedt (na half jaar leegstand kan gemeente o.a. gebruikers voor betreffend pand aandragen).

Hoewel deze motie door de raad is aangenomen, is de leegstandsverordening en een leegstandsregister uiteindelijk niet gerealiseerd. In de vergadering van de

Commissie Ontwikkeling op 3 oktober 2013 gaf toenmalig wethouder Nieuwenburg aan dat "een leegstandsregister geen prioriteit heeft en het ambtelijk gezien geen meerwaarde heeft."³⁸ In de interviews is hierover aangegeven dat de leegstandsverordening weloverwogen door de gemeente niet is ingezet. Met betrekking tot deze verordening heeft de ambtelijke organisatie geconstateerd dat de inzet tot veel bureaucratie kan leiden en waarschijnlijk meer kost dan oplevert.

Specifiek naar aanleiding van de *kantorenleegstand* zijn sinds 2010 zijn onder meer de volgende moties aangenomen:

- 2010: Van kantoor naar woning.
- 2014: Van leeg kantoor naar betaalbare woning.

De eerste motie heeft geleid tot het "Plan van aanpak transformatie leegstaande kantoren" (2013). In de laatst genoemde motie wordt het College het volgende verzocht:

- 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.

Ten tijde van dit rekenkameronderzoek kon nog niet worden vastgesteld of (tijdig) aan deze motie gevolg is gegeven.

Uit het interview met de raadsleden is gebleken dat de raad nauwelijks een beeld heeft bij de leegstand van *maatschappelijk vastgoed*. Wel is in de raad recent de leegstand van schoolgebouwen aan de orde geweest. Daarbij ging het onder meer over het achterstallige onderhoud waardoor schoolgebouwen moesten worden gesloopt. Hierover zijn nu nieuwe afspraken tussen de gemeente en de onderwijsinstellingen gemaakt die er onder meer op zijn gericht te voorkomen dat in de toekomst een slechte onderhoudsstaat tot leegstand leidt.

Daarnaast is over het maatschappelijke vastgoed dat in gemeentelijk eigendom is een aantal moties aangenomen. Het gaat hierbij om de "Gemeentelijk vastgoed: eenmaal, andermaal, onder controle" d.d. 9 november 2012 en "Gemeentelijk vastgoed: eenmaal, andermaal, onder controle LAATSTE KEER!" d.d. 26 juni 2014. Hoewel mede naar aanleiding van de eerste motie de nota 'Inrichtingsprincipes ten behoeve van prestatieverbetering op maatschappelijk vastgoed' is opgesteld en conform de uitgangspunten uit die nota ook aan een dergelijke prestatieverbetering wordt gewerkt, ontstond bij de gemeenteraad onvrede toen de accountant in het verslag over de jaarrekening 2013 kritisch bleek te zijn over de aansluiting tussen de verhuuradministratie en de vastgoedportefeuille.³⁹

Op de aangenomen motie van juni 2014 werd in oktober 2014 door het College van B&W gereageerd. In deze reactie wordt aangegeven dat de accountant "bij de jaarrekening geen opmerking meer heeft over het vaststellen van de volledigheid van de huuropbrengsten."⁴⁰ Dit voorbeeld maakt duidelijk dat de gemeenteraad actief invulling geeft aan haar kaderstellende en controlerende rol en dat het College volgens afspraken verantwoording aflegt.

³⁸ Conceptverslag van de openbare vergadering d.d. 3 oktober 2013 van de Commissie Ontwikkeling.

³⁹ Zie de motie "Gemeentelijk vastgoed: eenmaal, andermaal, onder controle LAATSTE KEER!" zoals die op 26 juni 2014 door de gemeenteraad is aangenomen.

⁴⁰ Zie de brief met als onderwerp "Motie: Gemeentelijk vastgoed: eenmaal, andermaal, laatste keer!" met kenmerk CS/2014.

Rondom *braakliggende terreinen* zijn in de gemeenteraad vooral de mogelijkheden van tijdelijk gebruik aan de orde geweest. De raad wil hierin actief optreden maar geeft aan dat fiscale en zakelijke randvoorwaarden tijdelijk gebruik bemoeilijken. Eigenaren zijn niet altijd bereid om mee te werken aan tijdelijk gebruik vanwege het claimgedrag dat gebruikers (kunnen) gaan vertonen. Toch zoekt de gemeenteraad met haar moties naar de grenzen. Als gevolg van de motie "Pilot Kavelwinkel" uit 2012 in hetzelfde jaar nog de gelijknamige nota opgesteld waarin onder meer een onderzoek naar de haalbaarheid van drie kansrijke pilotlocaties voor zelfbouw wordt aangekondigd. Ook uit de moties "Meer doen met groen" (2012) en "Van Graszaad naar Grass scenario" (2014) blijkt dat de gemeenteraad op dit punt een actieve invulling aan haar controlerende rol geeft. Op de eerste motie is door het College tijdig gereageerd; de reactie op de tweede motie is in de jaarplanning van 2015 opgenomen.

Opvallend is dat de gemeenteraad specifiek voor de aanpak van *winkelleegstand* in de onderzoeksperiode geen moties heeft aangenomen. Mogelijk dat dit het gevolg is van de beperkte winkelleegstand in de gemeente Haarlem in vergelijking tot veel referentiegemeenten (zie ook Bijlage D).

4.4 Haarlem in de MRA

Norm 10

De gemeente Haarlem levert in de MRA een actieve bijdrage teneinde de leegstand binnen haar gemeentegrenzen te bestrijden en zorgt voor naleving van de afspraken die hierover in het MRA worden gemaakt.

De samenwerking binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) vindt plaats op vrijwillige basis. Alle partners werken vanuit eigen kracht, ervaring en deskundigheid aan het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van het woon-, leef- en werkklimaat in de regio. De democratische legitimatie van besluiten vindt plaats in respectievelijk de Staten en Raden van de aangesloten provincies en gemeenten.⁴¹

Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) van de MRA is in 2005 opgericht. Aanleiding hiervoor was de structurele leegstand van kantoren en de toename van verouderde bedrijventerreinen in het gebied. Als onderdeel van het Platform Regionaal Economische Structuur (PRES) is Plabeka een succesvol samenwerkingsverband van regionale en lokale overheden in de Metropoolregio Amsterdam gebleken. Zo is met behulp van de samenwerking de plancapaciteit aan nieuwe kantoren en bedrijventerreinen sterk teruggebracht.

Basis voor het terugbrengen van die plancapaciteit was de toename van leegstand en de vooruitzichten voor de vraag naar kantoren en bedrijventerreinen in de toekomst. Op basis van een onderzoek van Buck Consultants is in 2010 de kantorenbehoefte per regio en gemeente in beeld gebracht. In dit onderzoek werd geconcludeerd dat er binnen de MRA sprake was van een groot overaanbod aan kantoren en bedrijventerreinen. Binnen Plabeka hebben de gemeenten vervolgens afgesproken om het planaanbod van nieuwe kantoren geleidelijk af te bouwen.

In 2010 zijn de zachte plannen geschrapt waarna in 2011 een nadere aanscherping is aangebracht. Ook voor Haarlem had dit tot gevolg dat de gemeente haar plannen

⁴¹ Zie <http://www.metropoolregioamsterdam.nl/over-mra/deelnemers> voor een overzicht van de deelnemers in de MRA.

fors naar beneden moest bijstellen. In eerste instantie lag dit politiek gevoelig. Echter door de pijn regionaal te verdelen, is draagvlak voor de aanpak ontstaan. De gemeente Haarlem leeft evenals de andere gemeenten de afspraken in de MRA na. Als gevolg van de Uitvoeringsstrategie bedrijven- en kantoorlocaties 2010-2040 (Plabeka) is de Haarlemse kantorenplanvoorraad met 98.000 m² gereduceerd.⁴² Daarnaast wordt via het 'Plan van aanpak transformatie leegstaande kantoren' met een objectgerichte aanpak getracht voor minimaal 30.000 m² kantooroppervlakte te transformeren.

4.5 Contacten met stakeholders

Norm 11

De gemeente Haarlem onderhoudt regelmatig contact met de bij leegstand betrokken partijen (grond-/vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, ondernemers(verenigingen), leegstandsbeheerders, etc.).

De gemeente Haarlem houdt contact met verschillende organisaties die bij de leegstand in de gemeente betrokken zijn. In het algemeen verlopen contacten via de gebiedsmanagers en accountmanagers van de gemeente. De gebiedsmanagers hebben als ambtelijk opdrachtgever van projecten vaak te maken met ondernemers en vastgoedeigenaren die als stakeholder bij projecten betrokken zijn. Behalve vanuit die specifieke projecten onderhouden de gebiedsmanagers geen contacten met ondernemers en vastgoedeigenaren. Het directe contact met de markt verloopt primair via de accountmanagers van de gemeente. In deze contacten neemt de gemeente vaak een reactieve houding aan. Dit betekent dat de gemeente op basis van concrete verzoeken van vastgoedeigenaren en ondernemers om panden weer ingevuld te krijgen, kijkt welke bijdrage kan worden geleverd. Vaak schuilt die bijdrage in de sfeer van ruimtelijke ordening. Het gaat dan bijvoorbeeld om de uitvoering van een quick scan procedure waarmee wordt beoordeeld of de gemeente kan meewerken aan een functiewijziging (zie ook paragraaf 3.3).

Naast deze meer reactieve contacten zijn er vanuit de gemeente Haarlem ook (pro)actieve samenwerking(sverbanden) met partijen die direct bij de aanpak van leegstand betrokken zijn. Deze worden hieronder per segment uitgewerkt.

Detailhandel

Voor de aanpak van de winkelleegstand in de *binnenstad* worden de relevante contacten primair onderhouden via de Centrum Management Groep Haarlem (CMG). Binnen de CMG zijn zowel ondernemers als gemeente vertegenwoordigd. Onder leiding van de wethouder EZC komt de CMG elk kwartaal bijeen. Binnen de CMG wordt nauw afgestemd tussen de verschillende functies en stakeholders in de binnenstad. Leidraad voor die afstemming is het Convenant Binnenstad waarmee de gemeente Haarlem samen met de Ondernemersvereniging Haarlem Centraal, de Koninklijke Horeca Nederland afd. Haarlem, de Vereniging Eigenaren Binnenstad Haarlem, Haarlem Marketing, de Kamer van Koophandel, de culturele instellingen in Haarlem, MKB Haarlem én de wijkraden (Binnenstad, Vijfhoek-Raaks-Doelen en Heiliglanden-De Kamp) werkt aan een duurzaam sterke binnenstad.

Ten behoeve van de revitalisering van winkelcentrum *Schalkwijk* is in 2009 door de gemeente en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Schalkwijk de Projectmaatschappij Schalkstad opgericht. De projectmaatschappij is in feite het vehikel waarbinnen de samenwerking tussen de vastgoedeigenaren en gemeente

⁴² Zie collegebesluit Reg.nr 2011/389250.

plaatsvindt. De vereniging van eigenaren vertegenwoordigt circa 80 eigenaren (met circa 120 panden) in het gebied. De groep winkeliers die ook eigenaar is van de winkel is klein. De meeste eigenaren zijn niet als winkelier in het winkelcentrum actief.

In *Cronjé* ten slotte onderhoudt de gemeente vooral contact met de winkeliersvereniging. Sinds januari 2014 heeft het bestuur van de vereniging regelmatige contacten met de gemeentelijke vertegenwoordigers. De resultaten hiervan zijn onder meer de openstelling van de straat voor autoverkeer en de start van een lange-termijn-commissie. Er bestond namelijk wederzijds behoefte om vaker met elkaar van gedachten te wisselen over de lange termijnontwikkeling van het gebied. In de lange-termijn-commissie overlegt de winkeliersvereniging met de verantwoordelijke ambtenaren van Stadszaken en GOB. De eigenaren zijn voorsnog niet vertegenwoordigd in de lange-termijn-commissie, maar mogelijk dat dit in de toekomst verandert.

Kantoren

Ten aanzien van het bestrijden van de kantorenleegstand onderhoudt de gemeente Haarlem onder meer contact met Brenninckmeijer Onroerend Goed (BrenOG). Zij transformeren op dit moment Zijlweg 245 naar studentenwoningen. Ook zijn zij één van de nieuwe eigenaren van het VNU-gebouw. Een andere partij waarmee de gemeente Haarlem veel samenwerkt, is Cobraspen. Ook zij zijn op veel plaatsen actief in Haarlem en hebben veel getransformeerd. Daarnaast werkt de gemeente samen met leegstandsbeheerders zoals Meurkens & Meurkens (bijvoorbeeld voor Belcanto en de grafische school) om de eventuele overlast van leegstaande panden te beperken.

Specifiek op bedrijventerrein Waarderpolder onderhoudt de gemeente contact met de ondernemers via de Stichting Parkmanagement Waarderpolder waarin naast de gemeente ook de Industriekring Haarlem (IKH) is vertegenwoordigd. Vanuit de Stichting Parkmanagement wordt concreet invulling gegeven aan het door de gemeente, Kamer van Koophandel Amsterdam, VNO-NCW Zuid-Kennemerland en IKH ondertekende Convenant Waarderpolder.

Maatschappelijke vastgoed

Met betrekking tot het maatschappelijke vastgoed werkt de gemeente veel samen met de eerder in deze paragraaf genoemde leegstandsbeheerders. Deze beheerders ondersteunen de gemeente bijvoorbeeld bij tijdelijke leegstand in verband met bestemmingsplanwijzigingen.

Ook zijn er met betrekking tot het gemeentelijke vastgoed periodiek contacten met huurders. De mate van afhankelijkheid van subsidie voor de betaling van deze huur is een risicofactor voor de ontwikkeling van de leegstand van maatschappelijk vastgoed in de toekomst. In die zin zou het goed zijn als structureel overleg met de betrokken maatschappelijke instellingen plaatsvindt. Op dit moment gebeurt dat nog niet.

Braakliggende terreinen

Rondom braakliggende terreinen onderhoudt de gemeente Haarlem contact met woningcorporaties en andere private organisaties als eigenaar van gronden. Deze contacten zijn echter met uitzondering van de woningbouwprogrammering niet structureel van aard en gericht op de invulling van braakliggende terreinen. Wel bieden de platformen 'Bouwend Haarlem' en 'Het Architectuur Platform' ruimte om over de ontwikkeling van braakliggende terreinen van gedachten te wisselen. Dit gebeurt tot op heden echter zeer beperkt.

Met betrekking tot het tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen voor bijvoorbeeld groenbeheer en stadslandbouw wordt vanuit de afdeling Milieu en Openbare Ruimte, Groen en Verkeer (OGV) periodiek overleg gevoerd met het platform Haarlem Groener. Dit platform zet zich als netwerkorganisatie van vrijwilligers en bewoners in voor een actieve promotie van tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen.

4.6 Plannen en activiteiten stakeholders

Norm 12

De gemeente Haarlem heeft inzicht in de plannen en activiteiten van betrokken partijen om leegstand te bestrijden en levert hieraan een (concrete) bijdrage.

De gemeente Haarlem heeft vaak inzicht in de plannen en activiteiten van de in paragraaf 4.5 genoemde stakeholders en levert hieraan waar mogelijk een bijdrage. Deze bijdrage moet vaak worden gezocht in de faciliterende sfeer en wordt in die gevallen ook geprezen (zie bijvoorbeeld de case 'MAAK Haarlem').

Tegelijkertijd is vanuit vooral de winkelgebieden Schalkwijk en Cronjé aangegeven dat de gemeente met betrekking tot de aanpak van leegstand vaak een te passieve houding aanneemt. Zo blijken de prioriteiten in het beleid niet altijd te passen bij de omvang van de leegstandsproblematiek. Een voorbeeld is de winkelleegstand in Schalkwijk en de Haarlemse binnenstad. Hoewel de beleidsmatige focus voor de aanpak van de leegstand in de Haarlem binnenstad is te verklaren vanuit de belangrijke functie van de binnenstad voor Haarlem als geheel, zou meer aandacht voor de aanpak van leegstand in winkelcentrum Schalkwijk gezien de omvang van de leegstand in respectievelijk de binnenstad en Schalkwijk (zie Bijlage D) voor de hand liggen.

Nog los van het ontbreken van specifiek leegstandsbeleid in Schalkwijk en Cronjé, neemt de gemeente Haarlem ook in het indirecte beleid dat van invloed is op de ontwikkeling van deze winkelgebieden een passieve houding aan. Zo blijkt ook bij relevante ontwikkelingen waarbij publiek initiatief voor de hand ligt (bijvoorbeeld de aanpak van de openbare ruimte) vaak het initiatief bij private partijen te liggen. De in 2013 doorgevoerde bezuiniging om alleen nog in de binnenstad bloembakken in de openbare ruimte te subsidiëren⁴³, kan een dergelijk gevoel bij deze stakeholders versterken.

⁴³ Zie Programmabegroting 2013-2017 met Reg. nr. 2012/364435.

5. Effecten van beleid

Hoofdstuk vijf geeft antwoord op de laatste deelvraag in het onderzoek:

3. Welke resultaten worden met het beleid behaald en wordt de gemeenteraad hier adequaat over geïnformeerd?

Paragraaf 5.1 geeft aan in hoeverre de gemeente Haarlem de verschillende typen leegstand periodiek monitort en of de gemeente Haarlem haar beleid bijstelt naar aanleiding van de resultaten van die monitoring. Ten slotte maakt paragraaf 5.2 inzichtelijk in hoeverre de Haarlemse gemeenteraad wordt geïnformeerd over het resultaat dat de gemeente Haarlem met haar beleid gericht op de bestrijding van leegstand heeft behaald.

5.1 Aanscherping of bijstelling van beleid

Norm 13

De gemeente Haarlem monitort periodiek de ontwikkeling van de leegstand zoals genoemd in norm 1 en gebruikt de uitkomsten van deze monitoring - indien nodig - voor het aanscherpen/aanvullen van het beleid dat is gericht op het bestrijden van die leegstand.

Detailhandel

Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 wordt de leegstand in de binnenstad van Haarlem elke twee maanden op pandniveau door de Centrum Management Groep (CMG) Haarlem gemonitord. De winkelleegstand in Schalkwijk en Cronjé monitort de gemeente jaarlijks met cijfers van Locatus. Op basis van de uitkomsten van deze monitoring maar ook op basis van actuele ontwikkelingen in de markt, wordt het beleid van de gemeente Haarlem waar nodig bijgesteld.

Voorbeelden van de wijze waarop de gemeente Haarlem in de onderzoeksperiode haar beleid heeft bijgesteld, zijn:

- De uitbreidingsplannen van winkelcentrum Schalkwijk als 2^e winkelcluster van Haarlem. Deze plannen zijn bijgesteld binnen een bandbreedte van 10.000 m² en 15.000 m² op basis van de actuele marktruimte en zullen gefaseerd worden uitgevoerd. Op basis van een distributieplanologisch onderzoek uit 2013 wordt uitgegaan van een marktruimte van 11.000 m² winkelvloeroppervlak voor het faciliteren van de behoefte aan schaalvergroting van bestaande en nieuwe winkels, waarbij in de eerste fase het accent ligt op supermarkten.
- De hernieuwde openstelling van de Generaal Cronjéstraat voor auto's. Per 1 april 2014 is deze straat met uitzondering van het weekend weer opengesteld voor auto's. In de interviews is aangegeven dat de leegstand in Cronjé hierdoor is afgenomen. Specifiek onderzoek hiernaar is echter nog niet gedaan. Voor het begin van de zomer in 2015 zal de gedeeltelijke openstelling voor autoverkeer worden geëvalueerd met behulp van een enquête onder winkelend publiek en een enquête onder de ondernemers uit het gebied. Na het in beeld brengen van de effecten op de winkelstructuur wordt een definitief besluit over het autoluwbeleid in Cronjé genomen.⁴⁴

⁴⁴ Zie de Ontwerp Detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad 2014-2020 zoals deze op 19 november 2014 openbaar is gemaakt.

Kantoren

Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 wordt de kantorenleegstand jaarlijks op pand-niveau gemonitord door Kantorenmonitor BV en op geaggregeerd niveau verwerkt in de regionale kantorenmarktmonitor van Metropoolregio Amsterdam. De gemeente Haarlem stelt haar beleid op basis van de actuele leegstandsontwikkeling op de kantorenmarkt bij. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het plan voor Schalkwijk. Hier is het oorspronkelijke plan voor De Entree (17.000 m² kantoren) door de achterblijvende vraag op de kantorenmarkt vervangen door woningbouw. Daarnaast wordt via het 'Plan van aanpak transformatie leegstaande kantoren' met een objectgerichte aanpak getracht minimaal 30.000 m² kantooroppervlakte te transformeren. Het budget dat past bij het genoemde plan van aanpak wordt daarbij jaarlijks ingezet op de locaties waar de grootste effecten kunnen worden verwacht (in 2014 was dit Schalkwijk-Midden).

Maatschappelijk vastgoed

Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 heeft de gemeente Haarlem de monitoring van de leegstand van maatschappelijk vastgoed in algemene zin (nog) niet van belang geacht. De eigendoms- en gebruikssituatie van het gemeentelijke vastgoed is wel systematisch in beeld gebracht. Daarnaast wordt momenteel inzicht gecreëerd in het aanbod van zorgvastgoed. Van bijstelling van beleid naar aanleiding van de actuele leegstandsituatie is vooralsnog geen sprake geweest.

Braakliggende terreinen

Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 wordt het aantal braakliggende terreinen niet periodiek gemonitord. Noch is er specifiek beleid ontwikkeld ter bestrijding van het aantal braakliggende terreinen. Aangezien de gemeente een groot deel van deze terreinen niet zelf in eigendom heeft, zijn de mogelijkheden van de gemeente om hierop actief te sturen beperkt. In de verschillende initiatieven rondom het tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen stelt de gemeente zich volgend op.

5.2 Informeren van gemeenteraad

Norm 14

De gemeente Haarlem informeert periodiek de gemeenteraad over de resultaten die met het beleid gericht op de bestrijding van de leegstand zoals genoemd in norm 1 worden bereikt.

De gemeente informeert de gemeenteraad jaarlijks met behulp van jaarverslagen. Met deze jaarverslagen wordt de raad geïnformeerd over de resultaten van de beleidsprogramma's en daarmee (indirect) ook de bestrijding van leegstand.

Daarnaast wordt de gemeenteraad in het algemeen adequaat geïnformeerd als zij met betrekking tot de aanpak van leegstand gebruik maakt van haar controlerende rol. Dit is bijvoorbeeld ook gebeurd als gevolg van de in paragraaf 4.1 aangegeven en door de gemeenteraad aangenomen moties (zie ook paragraaf 4.3).

Bijlagen

Bijlage A: Normenkader

In het onderstaande normenkader zijn de drie onderzoeksvragen gespecificeerd in normen waarmee de centrale onderzoeksvraag wordt beantwoord.

Onderzoeksvraag	Norm
1. Welk beleid is er ten aanzien van het bestrijden van leegstand? a. Welke theorieën en aannames liggen hieraan ten grondslag? b. Welke financiële middelen zijn beschikbaar voor de uitvoering van dit beleid? c. Welke meetbare resultaten en effecten zijn door de gemeente benoemd?	<ol style="list-style-type: none">1. De gemeente Haarlem heeft inzicht in de leegstand van winkelpanden in de 'grotere' winkelgebieden van Haarlem, inzicht in de leegstand van kantoorpanden en maatschappelijk vastgoed binnen de gemeentegrenzen van Haarlem en inzicht in de omvang van braakliggende terreinen.2. De gemeente Haarlem heeft vanuit verschillende beleidsterreinen beleid geformuleerd om de leegstand zoals genoemd in norm 1 te bestrijden. Dit beleid is op elkaar afgestemd.3. De gemeente Haarlem heeft inzicht in de instrumenten om leegstand te verminderen en zet deze instrumenten waar nodig in.4. Aan het door de gemeente Haarlem gevoerde beleid om de onder norm 1 genoemde leegstand te bestrijden, liggen realistische aannames en/of theorieën ten grondslag.5. De gemeente Haarlem heeft financiële middelen beschikbaar gesteld om de leegstand zoals genoemd in norm 1 te bestrijden.6. In het beleid om de leegstand zoals genoemd in norm 1 te bestrijden, zijn meetbare resultaten en effecten benoemd.
2. Welke rol heeft de gemeente bij de bestrijding van leegstand en hoe wordt deze ingevuld? a. Welke uitgangspunten gelden voor de rol(invulling) die de gemeente heeft gekozen? b. Hoe en met welke externe partners wordt samengewerkt bij de bestrijding van leegstand?	<ol style="list-style-type: none">7. De gemeenteraad heeft de kaders voor het beleid rondom de bestrijding van de leegstand vastgesteld en aangegeven welke informatie zij wil hebben en op welk moment zij haar controlerende rol wenst te vervullen.8. Het College van B&W heeft volgens die afspraken verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad.9. De gemeenteraad heeft m.b.t. de leegstand zoals genoemd in norm 1 haar kaderstellende en controlerende rol actief vervuld door het vragen van informatie, het agenderen van debatten en het waar nodig bijstellen van de kaders.10. De gemeente Haarlem levert in de MRA een actieve bijdrage teneinde de leegstand binnen haar gemeentegrenzen te bestrijden en zorgt voor naleving van de afspraken die hierover in het MRA worden gemaakt.11. De gemeente Haarlem onderhoudt regelmatig contact met de bij leegstand betrokken partijen (grond-/vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, ondernemers(verenigingen), leegstandsbeheerders, etc.).12. De gemeente Haarlem heeft inzicht in de plannen en activiteiten van betrokken partijen om leegstand te bestrijden en levert hieraan een (concrete) bijdrage.
3. Welke resultaten worden met het beleid behaald en wordt de gemeenteraad hier adequaat over geïnformeerd?	<ol style="list-style-type: none">13. De gemeente Haarlem monitort periodiek de ontwikkeling van de leegstand zoals genoemd in norm 1 en gebruikt de uitkomsten van deze monitoring –indien nodig– voor het aanscherpen/aanvullen van het beleid dat is gericht op het bestrijden van die leegstand.14. De gemeente Haarlem informeert periodiek de gemeenteraad over de resultaten die met het beleid gericht op de bestrijding van de leegstand zoals genoemd in norm 1 worden bereikt.

Bijlage B: Geraadpleegde bronnen

Coalitieakkoorden, programmabegrotingen, kadernota's en jaarverslagen

- Coalitieakkoord 'Het oog op morgen' (mei 2010).
- Coalitieprogramma Haarlem 'Samen doen!' (2014-2018).
- Programmabegrotingen 2011-2015 (sep-10), 2012-2016 (sep-11), 2013-2017 (sep-12), 2014-2018 (sep-13) en 2015-2019 (sep-14).
- Kadernota's 2010 (jun-10), 2011 (jun-11) en 2012 (mei-12), 2013 (mei-13) en 2014 (jun-14).
- Jaarverslagen 2010 (apr-11), 2011 (apr-12), 2012 (apr-13) en 2013 (apr-14).

Winkelleegstand

- Convenanten Binnenstad 2007-2012 (jun-07) en 2013-2017 (apr-13).
- Samen Veilig Ondernemen – Stadsdeelwinkelcentrum Schalkwijk en Cronjéstraat (jul-07).
- Economische (detailhandels)barometer 2008 Haarlem (mei-09).
- Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland (mei-09).
- Winkelen in Haarlem; Hoe winkelt men in Haarlem Centrum, Schalkwijk en de Cronjéstraat (feb-10).
- Koopstromenonderzoek Randstad 2011 (nov-11).
- Omzet- en leegstandsvergelijking Winkelcentrum Cronjéstraat (mrt-12).
- Een nieuwe visie op de toekomst van Cronjé (sep-12).
- Metropoolregio Amsterdam Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel (dec-12).
- Structuurvisie Schalkstad 2025 (mrt-13).
- Bezoek en waardering winkelcentrum Cronjéstraat (apr-13).
- Haarlem, actualisatie marktruimte stadsdeelcentrum Schalkstad (apr-13).
- Stand van zaken actualisering regionale detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland (jun-13).
- Detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland 2013-2020 (aug-13).
- Startnotitie actualisering detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad (nov-13).
- Overeenkomst 2013-2017 Stichting Ondernemersfonds Binnenstad (dec-13).
- Informatiebrief Projectmaatschappij Schalkstad (jan-14).
- Schalkstad openen grondexploitatie, uitwerking SDO Floridaplein, Andalusië en Nicepassage (jun-14).
- Invoering reclamebelasting ondernemersfonds Cronjé (okt-14).
- Ontwerp detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 (okt-14).
- Ontwerp detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad 2014-2020 (nov-14).

Kantorenleegstand

- Ruimtebehoefte bedrijventerreinen en kantoren 2010-2040 Metropoolregio Amsterdam (okt-10).
- Convenant Waarderpolder (mrt-11).
- Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 (jun-11).
- Kantoren(leegstand) uitvoeringsstrategie 2010 – 2014 (Plabeka, nov-11).
- Uitvoeringsprogramma bedrijfsverzamelgebouwen en broedplaatsen 2011-2015 (nov-11).
- Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka (mei-13).
- Plan van aanpak transformatie leegstaande kantoren (jul-13).
- Ontwikkeling Haarlemse kantorenmarkt (aug-13).
- Toelichting op project Huisvestingscoach 2014 (apr-14).
- Kantorenmonitor Metropoolregio Amsterdam 2014 (mei-14).
- Kantorenprogramma MRA & het schrappen van kantoren uit de Entree (mei-14).

Leegstand maatschappelijk vastgoed

- Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (okt-10).
- Inrichtingsprincipes ten behoeve van prestatieverbetering op maatschappelijk vastgoed (apr-13).
- Motie: Gemeentelijk vastgoed: eenmaal, andermaal, laatste keer! (okt-14).
- Rapportage onderzoek vastgoed volledigheid huuropbrengsten (okt-14).
- Lijst met maatschappelijk vastgoed dat de gemeente Haarlem in de toekomst wil afstoten (nov-14).

Braakliggende terreinen

- Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2010 (mei-10).
- Pilot Kavelwinkel (okt-12).
- Antwoord motie "Meer doen met Groen" (apr-13).
- Onbenutte terreinen (dec-13).
- Tijdelijke uitgifte van grond voor stadslandbouw, inclusief Stadslandbouwkaart (mrt-14).
- Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2014-2019 (jun-14).
- Factsheet kansrijke activiteiten stedelijke vernieuwing Haarlem (okt-14).
- Actielijst en jaarplanning 2015 commissie Bestuur (jan-15).

Overig

- Economische agenda's Haarlem 2007-2010 (feb-07) en 2012-2016 (feb-12).
- Structuurvisie Noord-Holland 2040 (jun-10).
- Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland / IJmond 2012-2015 (mei-12).
- Woonvisie 'Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad (jun-12).
- Recessiemonitoren Haarlem (per kwartaal: 2013, 2014).
- Staat van Haarlem 2014 (sep-14).
- Leegstand in de gemeente Haarlem (aug-14).

Bijlage C: Deelnemers interviews

In het kader van het rekenkameronderzoek naar de bestrijding van de leegstand in de gemeente Haarlem is bij diverse stakeholders een *interview* afgenomen. In de onderstaande tabel is per stakeholder aangegeven welke organisatie hij/zij vertegenwoordigt en op welke dag het desbetreffende interview plaatsvond.

Geïnterviewde personen

Naam	Functie, organisatie	Datum
Jasper Huizinga	Strategisch adviseur Vastgoed, Gemeente Haarlem	25-11-2014
Stan Verstraete	Senior Beleidsadviseur Economie, Gemeente Haarlem	25-11-2014
Jan Appelman	Beleids-/Accountmedewerker Economie, Gemeente Haarlem	
Ruud Meijer	Programmamanager Waarderpolder, Gemeente Haarlem	08-12-2014
Simon Lodder	Huisvestingscoach, Stichting Parkmanagement Waarderpolder	
Martin Bekker	Beleidsmedewerker EZ, Stadsregio Amsterdam	08-12-2014
Jan Appelman	Beleids-/Accountmedewerker Economie, Gemeente Haarlem	
Fjodor Molenaar	Gebiedsmanager Centrum, Gemeente Haarlem	08-12-2014
Hans Vriend	Gebiedsmanager Noord (Cronjé), Gemeente Haarlem	
Martin Matthijssse	Procesmanager gebiedsontwikkeling en beheer, Gemeente Haarlem	08-12-2014
Gonda Ruijterman	Planoloog, Gemeente Haarlem	
Laura Meuleman	Beleidsmedewerker Groen, Gemeente Haarlem	09-12-2014
Joyce Langenacker	Wethouder Economie, Gemeente Haarlem	10-12-2014
J. Van den Braak	Ondernemer/eigenaar op industrieterrein Waarderpolder	10-12-2014
G. Nijssen	Ondernemer/eigenaar op industrieterrein Waarderpolder	
Helmich Weidema	Voorzitter, VvE Schalkwijk	18-12-2014
Jos Huijbregts	Ondernemer/eigenaar in winkelcentrum Schalkwijk	
Artie Ramsodit,	Voorzitter Com. Bestuur, lid Com. Samenleving, Gemeente Haarlem	12-01-2015
Daphne Huysse	Voorzitter Com. Ontwikkeling, lid Com. Bestuur, Gemeente Haarlem	
Gideon van Driel	Lid commissie Bestuur, lid Auditcommissie, Gemeente Haarlem	
L. Kolsteeg	Coördinator/bedrijfsmakelaar, Ymere	12-01-2015
O. Nijkamp	Bedrijfsmakelaar, Ymere	
Menno Bakkers	Directeur, Wagenhof Vastgoedbeheer	13-01-2015
Simon Lodder	Huisvestingscoach, Stichting Parkmanagement Waarderpolder	
G. van den Nouwland	Eigenaar in de Generaal Cronjéstraat	26-01-2015
K. Paulussen	Secretaris, Winkeliersvereniging Cronjé	
T. Bosen	Voorzitter, Winkeliersvereniging Cronjé	
Frank Klomp	Directeur, AM Noordwest	28-01-2015
Patrick Haavekost	Managing Partner, STAED Real Estate	02-02-2015

Bijlage D: Leegstand in de gemeente Haarlem

Roots Beleidsadvies en AnalyZus, 5 augustus 2014

De kredietcrisis en de economische crisis die daarvan het gevolg is, hebben de vastgoedsector in Nederland niet ongemoeid gelaten. Vrijwel ieder marktsegment kampt in meer of mindere mate met vraaguitval, dalende prijzen en leegstand. In vijf jaar tijd zijn de huurprijzen van kantoren met ruim 11% gedaald en die van winkels met zo'n 12%. Inmiddels staat landelijk bijna 17% van de kantoorruimte en ruim 7% van de winkelruimte leeg. Eind 2013 berichtte Vastgoedmarkt dat de leegstand van maatschappelijk vastgoed de kantorenleegstand ruimschoots gaat overtreffen. Tegelijkertijd zorgt de vraaguitval dat veel (bouw)projecten worden uitgesteld. Nederland kent daardoor steeds meer braakliggende terreinen.

In deze factsheet presenteren Roots Beleidsadvies en AnalyZus de uitkomsten van een analyse van de leegstand in de gemeente Haarlem. De analyse is uitgevoerd in opdracht van de Rekenkamercommissie Haarlem. In de factsheet wordt achter-eenvolgens ingegaan op de leegstand van kantoren, winkels, maatschappelijk vastgoed en braakliggend terrein.

Conclusies

De belangrijkste conclusies zijn:

Kantoren

- In Haarlem staat bijna een kwart van de kantoorpanden leeg.
- De kantorenleegstand concentreert zich in belangrijke mate in Waarderpolder: één op de drie kantoorlocaties heeft hier geen gebruiker.
- De leegstand in Haarlem is iets groter dan gemiddeld in de Metropoolregio.

Winkelruimte

- Het aantal leegstaande winkelpanden is in Haarlem sinds 2010 verdubbeld.
- Vooral in Schalkwijk en het centrum is de winkelleegstand fors toegenomen.
- Vergeleken met de referentiegemeenten is de winkelleegstand in Haarlem beperkt. Tegelijkertijd is de afgelopen jaren in geen enkele referentiegemeente de winkelleegstand zo snel toegenomen als in Haarlem.

Maatschappelijk vastgoed

- Het aantal leegstaande panden dat als maatschappelijk vastgoed kan worden aangemerkt is relatief beperkt en evenredig verdeeld over de verschillende (werk)locaties in Haarlem.
- Tegelijkertijd neemt de leegstand van maatschappelijk vastgoed relatief snel toe, met name in woonwijken.

Braakliggend terrein

- De meeste bouwlocaties zijn in Haarlem-Oost en Schalkwijk geconcentreerd.
- In de afgelopen anderhalf jaar is het aantal bouwlocaties sterk toegenomen.
- Vergeleken met referentiegemeenten was de hoeveelheid braakliggende grond binnen de gemeente Haarlem in 2010 relatief beperkt. Sindsdien is het aantal bouwlocaties in Haarlem echter sterk toegenomen. Welke ontwikkeling de referentiegemeenten op dit punt hebben doorgemaakt, is (nog) onbekend.

Kantoren

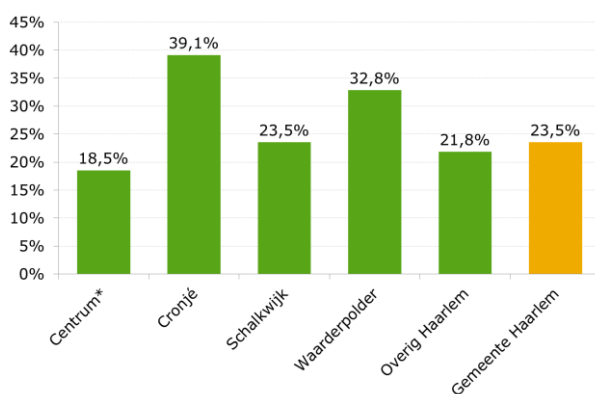
Landelijke trends en ontwikkelingen

- ✓ De afgelopen tien jaar is de *kantorenvoorraad* in Nederland per saldo met 4,3 miljoen vierkante meter uitgebreid; een toename van 9,6%.
- ✓ De *kantorenleegstand* is in diezelfde periode met circa 3,9 miljoen vierkante meter toegenomen; een toename van ruim 86%.
- ✓ Door de *opkomst* van *flexwerken, thuiswerken, het gebruik van 'third places'* (thuis = first place, werk = second place) en *digitalisering* hebben kantoor-gebruikers gemiddeld steeds minder kantoorruimte nodig.
- ✓ Als gevolg van de vergrijzing van de bevolking krimpt de (potentiële) beroepsbevolking. Ook deze (toekomstige) *krimp van de beroepsbevolking* beperkt de vraag naar kantoorruimte.
- ✓ De incurante voorraad kantoren neemt toe door de *verouderde staat* van veel *kantoren*. Kantoorhoudende bedrijven kiezen indien mogelijk voor nieuwe kantoorgebouwen met een eigentijdse uitstraling. Ook steeds hogere eisen t.a.v. klimaatbeheersing, energie-efficiëntie, ICT, etc. spelen hierbij een rol.
- ✓ Kantoorhoudende bedrijven verkiezen steeds vaker een multifunctionele locatie nabij openbaar vervoer boven een monofunctionele snelweglocatie. Ook factoren als het lokale arbeidspotentieel, woon- en leefmilieu en de kwaliteit van voorzieningen spelen in aanvulling op de traditionele vestigingsplaatsfactoren (bereikbaarheid en prijs) een steeds belangrijkere rol in de *locatiekeuze*.
- ✓ Door de economische crisis maar vooral door het structurele overaanbod wordt sinds 2008 steeds minder kantoorruimte aan de markt toegevoegd. Tegelijkertijd wordt steeds meer kantoorruimte door sloop en transformatie onttrokken. In 2013 werd landelijk voor het eerst *meer onttrokken dan toegevoegd*, waardoor de kantorenvoorraad licht afnam. Desondanks nam de kantorenleegstand door de afnemende vraag naar kantoorruimte vorig jaar nog toe.

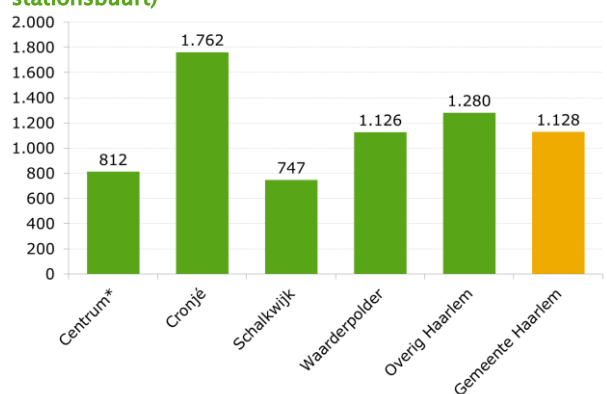
Lokale situatie

Ook binnen de gemeente Haarlem is de kantorenleegstand de afgelopen jaren toegenomen; van 230 panden begin 2010 tot 298 panden medio 2014. De kantorenleegstand bedraagt inmiddels 23,5% van de voorraad. Binnen Haarlem is de leegstand in met name Cronjé en Waarderpolder groot (figuur 1). In absolute zin concentreert de kantorenleegstand zich duidelijk in Waarderpolder. Hier staan 87 kantoorlocaties leeg tegenover 9 in Cronjé. De kantoorpanden staan het langst leeg in Cronjé en overig Haarlem (figuur 2).

Figuur 1: Percentage leegstaande kantoorpanden per werklocatie, 1 juli 2014 (* incl. stationsbuurt)



Figuur 2: Gemiddelde leegstandsduur van de per 1 juli 2014 leegstaande kantoorpanden in dagen (* incl. stationsbuurt)



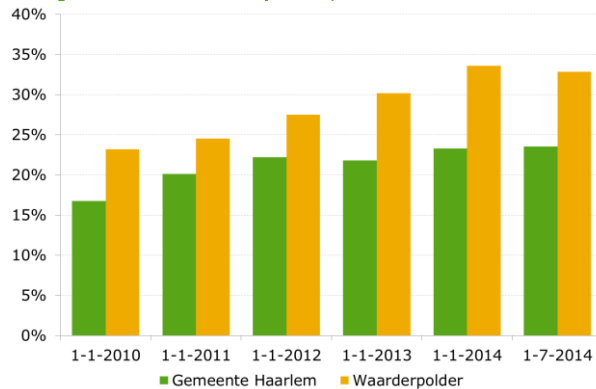
Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Waarderpolder

Op bedrijventerrein Waarderpolder is de kantorenleegstand de afgelopen jaren sterk toegenomen (figuur 3). Inmiddels heeft één op de drie kantoorlocaties geen gebruiker. Op het bedrijventerrein staan naast 87 kantoorpanden ook 88 bedrijfsruimtes leeg. De leegstand van bedrijfsruimtes bedraagt daarmee ruim 11% van de voorraad. Het bedrijventerrein kent 57 bouwlocaties, waarvan 47 zonder gebruiker. Het is de vraag wat er in de toekomst met deze locaties gaat gebeuren.

Figuur 3: Ontwikkeling kantorenleegstand op bedrijventerrein Waarderpolder, 2010–2014



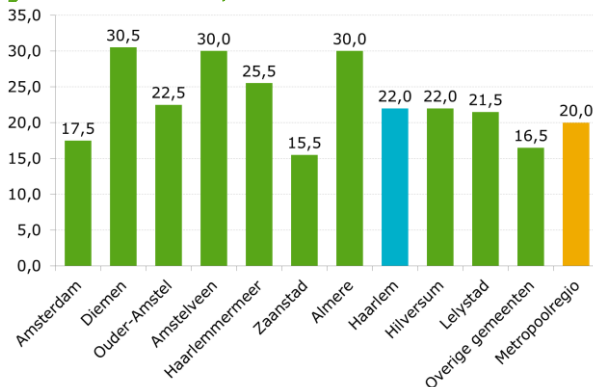
Bron: Cocusensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Benchmark

In 2013 werd in Haarlem ca. 5.000 m² kantoorruimte opgeleverd voor Teva (uitbreiding in Waarderpolder) en de provincie Noord-Holland (Houtplein). Omdat 8.000 m² werd omgezet in andere functies nam de voorraad in Haarlem met ca. 3.000 m² af. Het gebruik van kantoorruimte nam tegelijkertijd met 3.000 m² toe waardoor de leegstand daalde van 141.000 m² in 2012 naar 138.000 m² in 2013.⁴⁵

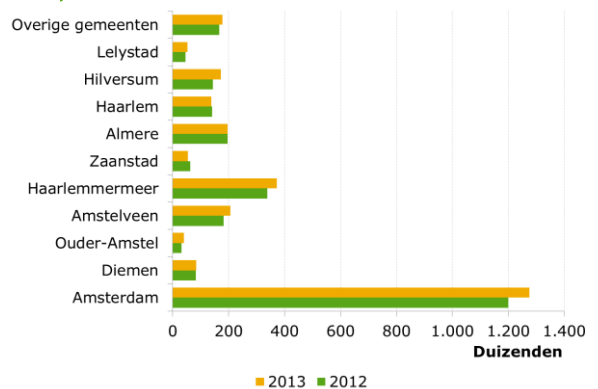
Gemeten in vierkante meters ligt de kantorenleegstand in de gemeente Haarlem op een hoger niveau dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Tegelijkertijd is de kantorenleegstand in veel gemeenten in de regio zowel in relatieve als in absolute zin groter dan in Haarlem (figuren 4 en 5). De gemeente concurreert echter met de omliggende gemeenten om kantoorgebruikers. In die zin is de forse kantorenleegstand in de Metropoolregio Amsterdam zorgwekkend.

Figuur 4: Percentage leegstaande m² kantoorruimte per gemeente in de MRA, 2013



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Figuur 5: Kantorenleegstand in m² per gemeente in de MRA, 2012–2013



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking Roots Beleidsadvies en AnalyZus

⁴⁵ Kantorenmonitor BV (2014), Kantorenmonitor Metropoolregio Amsterdam 2014.

Winkelruimte

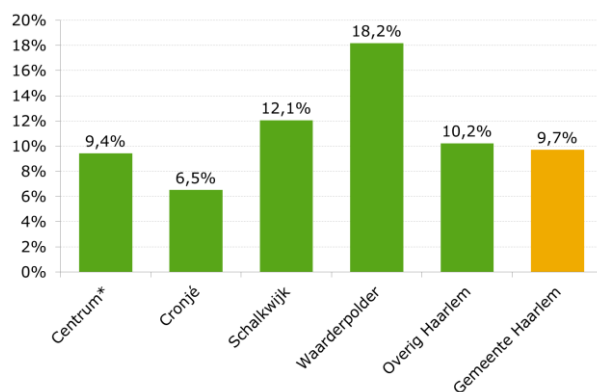
Landelijke trends en ontwikkelingen

- ✓ De afgelopen tien jaar is landelijk per saldo bijna vijf miljoen vierkante meter winkelruimte aan de *winkelvoorraad* toegevoegd; een toename van 17,5%.
- ✓ De *winkelleegstand* is in diezelfde periode met bijna 1,5 miljoen vierkante meter toegenomen; een toename van bijna 85%.
- ✓ *Schaalvergroting*: veel bekende winkelformules willen een winkeloppervlak van 1.500 of 2.000 m² per winkelunit; oppervlaktes die in (historische) binnensteden vaak beperkt voorhanden en moeilijk te realiseren zijn.
- ✓ Door de *economische crisis* en het lage consumentenvertrouwen zijn de detailhandelsbestedingen flink afgenomen. Voor de detailhandel heeft dit tussen 2008 en 2013 geresulteerd in een omzetafname van 8%.
- ✓ Bovendien kopen consumenten steeds vaker via *internet*. Sinds 2005 zijn de online consumentenbestedingen toegenomen van 2,8 miljard tot 10,6 miljard in 2013. Met name in de non-foodbranches wordt het internet een steeds belangrijker verkoopkanaal. Dit gaat ten koste van de bestedingen op de fysieke winkelvloer.
- ✓ De consument wil kopen waar en wanneer hij wil. Verkoop via en aanwezigheid in meerdere kanalen (*omnichannel*) is voor veel winkeliers noodzakelijk. Ook maken consumenten steeds scherpere *keuzes* tussen winkelgebieden. In (historische) binnensteden worden sfeer, uitstraling en beleving steeds belangrijker; in andere winkelgebieden is een goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid van cruciaal belang.
- ✓ Ook *demografische veranderingen* hebben invloed op de samenstelling van de detailhandelsbestedingen. Zo blijken ouderen bijvoorbeeld meer uit te geven aan levensmiddelen dan jongeren, terwijl jongeren meer uitgeven aan mode en luxe artikelen dan ouderen. De *vergrijzing* van de bevolking heeft daarmee direct invloed op het benodigde aanbod per branche in een gebied.

Lokale situatie

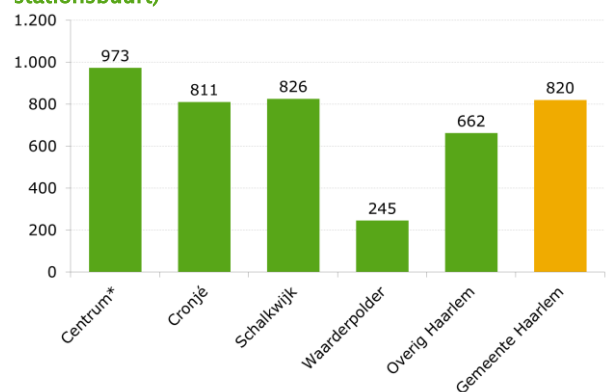
Binnen de gemeente Haarlem is de winkelleegstand de afgelopen jaren gestaag toegenomen. Terwijl op 1 januari 2010 nog 5,0% van de winkelpanden leegstond, bedroeg dit op 1 juli 2014 9,7%. Binnen Haarlem is de leegstand in met name Schalkwijk en Waarderpolder relatief groot (figuur 6). In absolute zin concentreert de winkelleegstand zich duidelijk in de binnenstad (77 van de 174 leegstaande winkelpanden). Ook de duur van de leegstand is hier het grootst (figuur 7).

Figuur 6: Percentage leegstaande winkelpanden per winkelgebied, 1 juli 2014 (* incl. stationsbuurt)



Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Figuur 7: Gemiddelde leegstandsduur van de per 1 juli 2014 leegstaande winkelpanden in dagen (* incl. stationsbuurt)

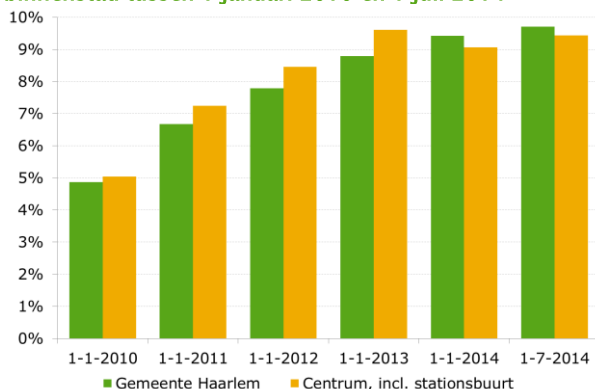


Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Binnenstad

In de Haarlemse binnenstad (inclusief de Stationsbuurt) is het aantal leegstaande winkelpanden tussen 1 januari 2010 en 1 juli 2014 bijna verdubbeld. Op 1 januari 2010 stonden er 42 winkelpanden in de binnenstad leeg (4,9% van het totale aantal); op 1 juli 2014 waren dit er 77 (9,4%). Figuur 8 laat zien dat er in 2013 sprake is geweest van een tijdelijke afname van de leegstand. In de eerste helft van 2014 is het aantal leegstaande winkelpanden echter weer toegenomen tot het niveau van begin 2013.

Figuur 8: Ontwikkeling winkelleegstand in de Haarlemse binnenstad tussen 1 januari 2010 en 1 juli 2014

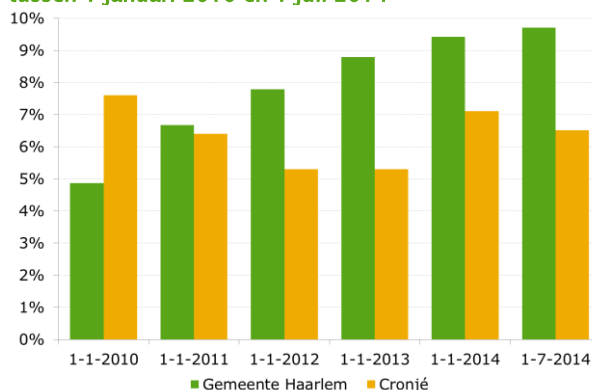


Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Cronjé en Schalkwijk

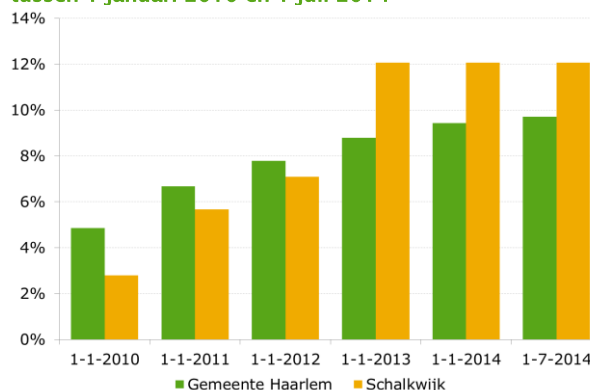
De ontwikkeling van de winkelleegstand in Cronjé laat een ander beeld zien dan de rest van Haarlem. Tussen 1 januari 2010 en 1 januari 2013 is de winkelleegstand hier afgenomen van 7,6% naar 5,3%. In 2014 nam echter ook hier de leegstand toe tot een niveau van 6,5%. Vergeleken met de gemeente Haarlem als geheel, is de winkelleegstand in Cronjé nog steeds relatief beperkt. Schalkwijk is juist het winkelcentrum met relatief gezien de grootste winkelleegstand in Haarlem. Hier is de winkelleegstand de afgelopen jaren toegenomen van 2,8% begin 2010 (10 winkelpanden) tot 12,1% begin 2013 (17). Sindsdien is de leegstand in Schalkwijk gestabiliseerd.

Figuur 9: Ontwikkeling winkelleegstand in Cronjé tussen 1 januari 2010 en 1 juli 2014



Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Figuur 10: Ontwikkeling winkelleegstand in Schalkwijk tussen 1 januari 2010 en 1 juli 2014



Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

In de komende jaren zal winkelcentrum Schalkwijk worden herontwikkeld. Het stedenbouwkundige plan voor het vernieuwde winkelcentrum (Schalkstad) is op 3 juli 2014 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Medio 2015 kan het

bestemmingsplan worden vastgesteld, waarna de omgevingsvergunningen kunnen worden verleend en de bouw kan beginnen.

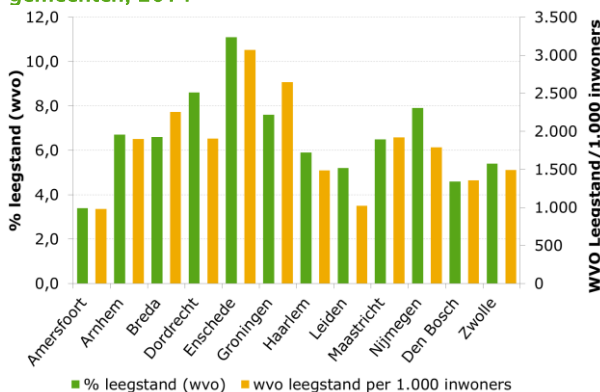
Benchmark

Om de winkelleegstand in de gemeente Haarlem te vergelijken met die in de referentiegemeenten is gebruik gemaakt van gegevens van Locatus. Ter verrijking van de informatie uit de WOZ-registraties (waarin de leegstand wordt uitgedrukt in aantal verkooppunten) is hierbij de door Locatus geregistreerde winkelleegstand in termen van winkelvloeroppervlak (wvo) geanalyseerd.⁴⁶

Volgens Locatus staat op dit moment in de gemeente Haarlem bijna 22.600 m² wvo leeg. Dit is 5,9% van het totale wvo detailhandel in de gemeente. Per 1.000 inwoners staat er in Haarlem bijna 1.500 vierkante m² leeg. Figuur 11 vergelijkt de winkelleegstand in Haarlem met die in referentiegemeenten. Hieruit blijkt dat de leegstand op een relatief laag niveau ligt. In de referentiegemeenten staat gemiddeld 6,7% van het wvo leeg en bedraagt de omvang van de winkelleegstand per 1.000 inwoners 1.870 m². Van de referentiegemeenten hebben Amersfoort, Den Bosch, Leiden en Zwolle een lager leegstandspercentage. Het aantal leegstaande vierkante meters detailhandel per 1.000 inwoners is alleen lager in Amersfoort en Leiden.

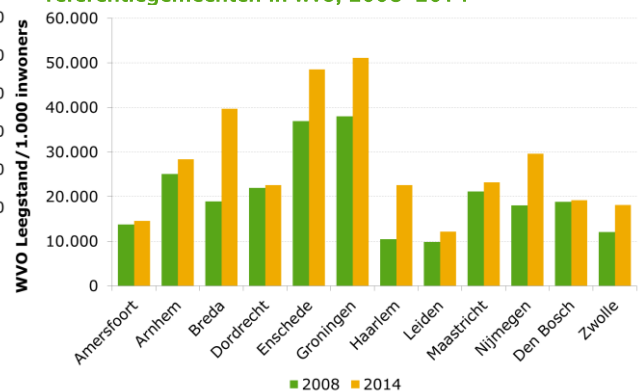
Behalve de stand op dit moment is het interessant om de ontwikkeling van de leegstand te analyseren. Figuur 12 toont het absolute leegstaande m² wvo in Haarlem en de referentiegemeenten in 2008 en 2014. Uit deze cijfers blijkt dat de leegstand in Haarlem relatief sterk is toegenomen. Gemiddeld nam in de referentiegemeenten tussen 2008 en 2014 het leegstaande wvo met 35% toe, terwijl in Haarlem de toename maar liefst 117% bedroeg. In geen van de referentiegemeenten nam het leegstaande wvo zo sterk toe als in Haarlem.

Figuur 11: Leegstand wvo in Haarlem en referentiegemeenten, 2014



Bron: Locatus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Figuur 12: Ontwikkeling winkelleegstand in Haarlem en referentiegemeenten in wvo, 2008-2014



Bron: Locatus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

⁴⁶ De door Locatus geregistreerde leegstand komt niet altijd exact overeen met de door de gemeente geregistreerde leegstand ten behoeve van de WOZ. Zo kan het voorkomen dat in een door Locatus geregistreerd leegstaand (winkel)pand toch een huurder zit die in de praktijk geen winkel exploiteert. In die situatie kan de gemeente nog wel het gebruikersgedeelte van de OZB heffen en wordt het pand in de database met WOZ-registraties niet als leegstand aangegeven.

Maatschappelijk vastgoed

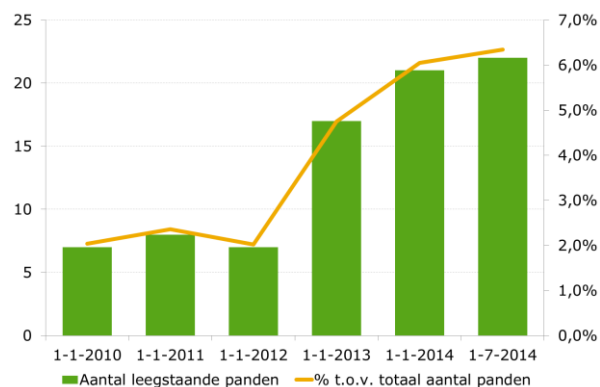
Landelijke trends en ontwikkelingen

- ✓ De *voorraad maatschappelijk vastgoed* wordt door bbn adviseurs op ca. 83,5 miljoen m² geschat. Het maatschappelijk vastgoed in Nederland beslaat daarmee meer ruimte dan alle kantoren en winkels in Nederland bij elkaar.
- ✓ De ontwikkeling van de voorraad maatschappelijk vastgoed is evenals die van de *leegstand* onbekend. Bouwstenen voor Sociaal heeft recent aangegeven dat van de huidige voorraad zeker 20 tot in het slechtste geval 40 miljoen m² in de periode tot 2030 zijn functie verliest.
- ✓ In het basisonderwijs staat volgens de PO-raad zo'n 20% leeg. Van andere maatschappelijke sectoren zijn geen leegstandcijfers bekend, maar er is een *groeiend besef* dat deze leegstand om een directe aanpak vraagt.
- ✓ De vraag naar maatschappelijk vastgoed neemt sterk af als gevolg van *grote maatschappelijke veranderingen*. Zo kunnen door de *digitalisering* van de samenleving sociale contacten en dienstverlening steeds makkelijker vanuit huis plaatsvinden, zet de *ontkerkelijking* de behoefte aan kerken en kloosters onder druk en zorgen *bezuinigingen* in de zorg, onderwijs, cultuur en sport dat het betreffende vastgoed niet altijd financieel exploitabel (meer) is.
- ✓ *Demografische veranderingen* zetten in diverse regio's de behoefte aan maatschappelijk vastgoed verder onder druk. Vergrijzing en demografische krimp beperken vooral in het onderwijs de vraag. De vraag naar zorgvastgoed zal als gevolg van de vergrijzing per saldo toenemen. In bepaalde segmenten (zoals verzorgingstehuizen) neemt de vraag echter op dit moment af.
- ✓ Er bestaat een flinke opgave om de *functionaliteit*, *kwaliteit* en *duurzaamheid* van maatschappelijk vastgoed te vergroten. Multifunctioneel gebruik van maatschappelijk vastgoed zal in het algemeen opkomen. In de zorgsector is vooral op andere plaatsen vastgoed nodig (centraler gelegen).
- ✓ De transformaties en ombuigingen in het sociale domein leiden per saldo tot minder werk in de (semi-)publieke en meer werk in de private sector. De omgang met de (dreigende) leegstand van maatschappelijk vastgoed vraagt dan ook om *toenemende publiek-private samenwerking*.

Lokale situatie

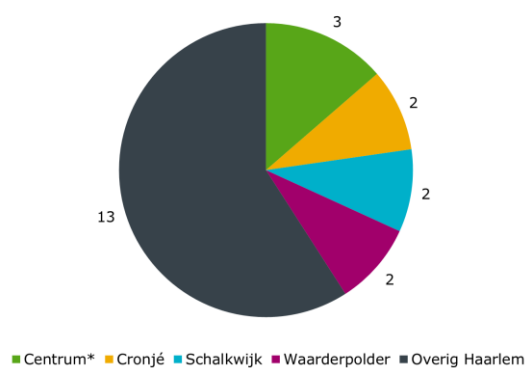
In de gemeente Haarlem is het aantal leegstaande panden dat als maatschappelijk vastgoed kan worden aangemerkt relatief beperkt. Wel neemt de leegstand van maatschappelijk vastgoed relatief snel toe (figuur 13). Binnen de gemeente is de leegstand relatief evenredig over de verschillende werklocaties verdeeld.

Figuur 13: Ontwikkeling leegstaand maatschappelijk vastgoed tussen 1 januari 2010 en 1 juli 2014



Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

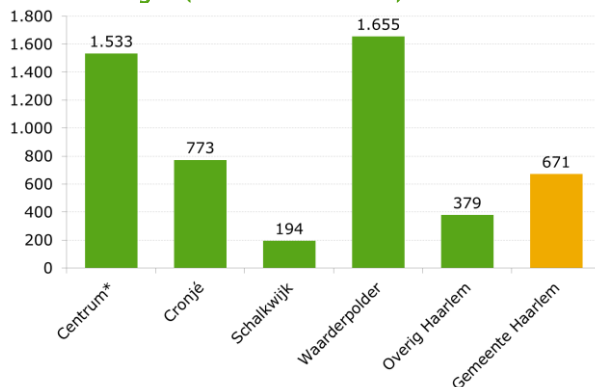
Figuur 14: Aantal leegstaande panden met maatschappelijke functie per werklocatie, 1 juli 2014 (* incl. stationsbuurt)



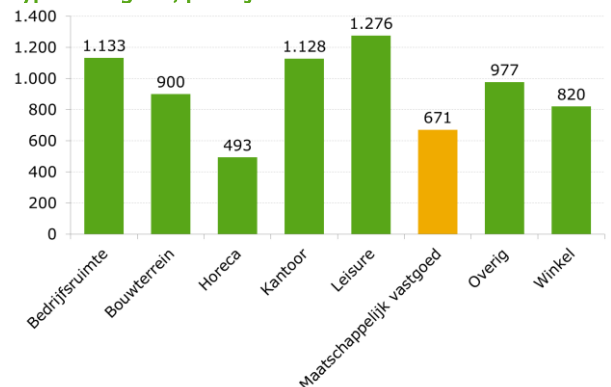
Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

De leegstaande panden die als maatschappelijk vastgoed kunnen worden aangemerkt, staan het langst leeg in het centrum en op bedrijventerrein Waarderpolder (figuur 15). Gemiddeld genomen staan panden met een maatschappelijke functie echter maar kort leeg. Alleen horecapanden vinden sneller een nieuwe gebruiker (figuur 16). Binnen de gemeente Haarlem staan leisure- en kantoorpanden evenals bedrijfsruimten relatief lang leeg; gemiddeld zelfs meer dan drie jaar.

Figuur 15: Gemiddelde leegstandsduur van de per 1 juli 2014 leegstaande panden met een maatschappelijke functie in dagen (* incl. stationsbuurt)



Figuur 16: Leegstandsduur maatschappelijk vastgoed in de gemeente Haarlem vergeleken met die van andere typen vastgoed, per 1 juli 2014



Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Tegelijkertijd is de leegstand van bedrijfs- en kantoorlocaties in tegenstelling tot die van maatschappelijk vastgoed vaak onbekend voor de lokale bevolking. In die zin is de toenemende leegstand van maatschappelijk vastgoed voor de gemeente Haarlem zorgwekkend. Bovendien is het de vraag welk (vloer)oppervlak met de leegstand van het maatschappelijke vastgoed gemoeid is. Het ligt in de rede dat de gemiddelde grootte van een pand met een maatschappelijke functie groter is dan die van een bedrijfsruimte of kantoor.

Specifiek voor de gemeentelijke organisatie geldt dat leegstaand maatschappelijk vastgoed vaak voor directe kosten zorgt. Bij veel maatschappelijk vastgoed is de gemeente immers eigenaar of gebruiker. In 2012 is middels een raadsbesluit bepaald dat de gemeente Haarlem stuurt op bezetting van haar maatschappelijk vastgoed via subsidies.⁴⁷

⁴⁷ Gemeente Haarlem (2012), Inrichtingsprincipes ten behoeve van prestatieverbetering op maatschappelijk vastgoed. STZ/VG Reg.nr 2012/448347.

Braakliggend terrein

Braakliggend terrein is de benaming voor grond in bebouwde omgeving dat geen functie vervult en niet wordt onderhouden. De terreinen komen veel voor op en rondom bedrijventerreinen. Vaak is een braakliggend terrein geschikt gemaakt om te bebouwen, maar nog niet bebouwd.

Landelijke trends en ontwikkelingen

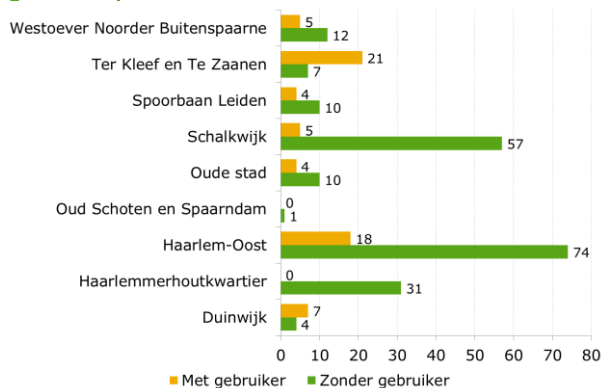
- ✓ Door de *economische crisis* zijn veel gebiedsontwikkelingen vertraagd of stilgelegd. Hierdoor blijven gebieden voor korte of langere tijd braak liggen.
- ✓ Braakliggende terreinen kunnen de *leefbaarheid*, *veiligheid* en *ruimtelijke kwaliteit* van een gebied aantasten.
- ✓ Landelijk zijn er steeds meer initiatieven om braakliggende terreinen een *tijdelijke invulling* te geven. De initiatieven variëren van de ontwikkeling van stadslandbouw of tijdelijke natuur tot het gebruik als evenementenlocatie.

Lokale situatie

Om de lokale situatie van braakliggende terreinen in beeld te brengen, is onder andere gebruik gemaakt van de WOZ-registraties van de gemeente Haarlem. In de database met WOZ-registraties zijn de adressen opgenomen van locaties die als bouwterrein zijn aangemerkt en waarvan geregistreerd is of ze al dan niet een gebruiker hebben. Hoewel het hier niet altijd zal gaan om braakliggende terreinen volgens de hierboven vermelde definitie, geeft dit wel een beeld van de locaties waar nieuwbouw deels gerealiseerd of gepland is, maar waar momenteel geen woon-, werk- of winkelactiviteiten plaatsvinden.

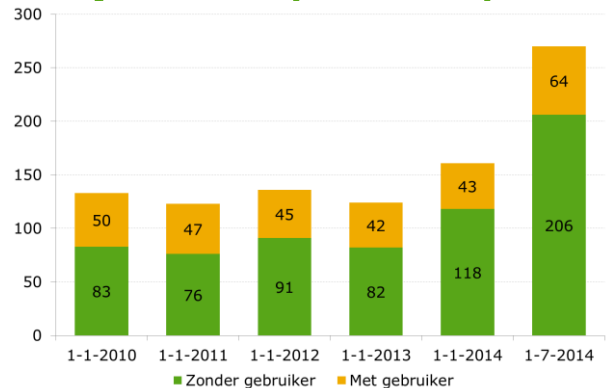
Van de 270 bouwlocaties in de gemeente Haarlem heeft driekwart op dit moment geen gebruiker. In absolute zin is het aantal bouwlocaties zonder gebruiker het grootst in Haarlem-Oost (74 locaties), gevolgd door Schalkwijk (57 locaties). In het Haarlemmerhoutkwartier blijken alle bouwlocaties (31) geen gebruiker te hebben. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de woningbouw die momenteel in de Koninginnebuurt wordt gerealiseerd. Figuur 18 toont de ontwikkeling van het totale aantal bouwlocaties in de gemeente Haarlem. Hieruit blijkt dat dit aantal in 2014 fors is toegenomen.

Figuur 17: Aantal bouwlocaties met en zonder gebruiker per 1-7-2014



Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Figuur 18: Ontwikkeling aantal bouwlocaties met en zonder gebruiker tussen 1 januari 2010 en 1 juli 2014



Bron: Cocensus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Ondertussen zijn in Haarlem diverse initiatieven ontplooid voor een (tijdelijke) invulling van braakliggende terreinen. Zo heeft de gemeente Haarlem zeven plekken aangewezen waar stadslandbouw tijdelijk mogelijk is. Daarnaast zijn in Schalkwijk

in samenwerking met de corporaties en Landschap Noord-Holland op verschillende braakliggende terreinen groene initiatieven tot stand gekomen. Ook wordt met de pilot 'Kavel' getracht de leegstand op onbebouwd terrein te beperken. In deze pilot worden kavels aangeboden en verkocht via een zelfbouwloket om betaalbare en duurzame zelfbouw te stimuleren.⁴⁸

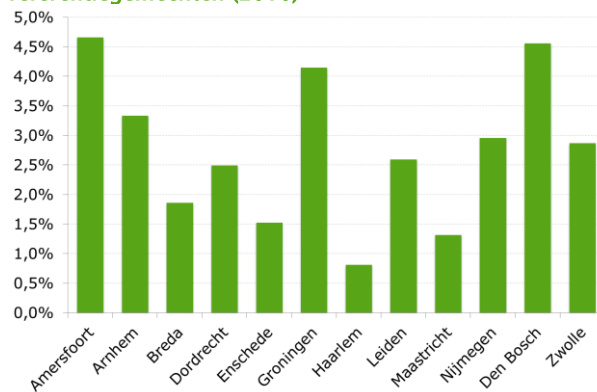
Benchmark

Om de omvang van het braakliggend terrein in Haarlem te vergelijken met die in referentiegemeenten is gebruik gemaakt van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS brengt driejaarlijks het bodemgebruik in Nederland in kaart middels het Bestand BodemGebruik (BBG). Hierin is onder meer het aantal hectare bouwterrein per gemeente aangegeven, waaronder wordt verstaan:

- terrein waarop wordt of zal worden gebouwd; en
- braakliggende grond in bedrijventerrein.

Het gaat hier om een andere definitie van braakliggend terrein dan die in de database met WOZ-registraties is gehanteerd. De definitie die het CBS hanteert lijkt breder te zijn dan die in de WOZ-database. CBS registreert immers ook braakliggende terreinen waarop niet wordt gebouwd of zal worden gebouwd. Figuur 19 geeft voor de gemeente Haarlem en de referentiegemeenten aan welk aandeel van de totale grondoppervlakte bij het CBS als bouwterrein te boek staat. Van de 12 gemeenten is Haarlem degene met het kleinste aandeel bouwterrein. In totaal gaat het om 26 hectare.

Figuur 19: Aandeel bouwterrein in totale grondoppervlakte Haarlem en referentiegemeenten (2010)



Bron: CBS Bestand BodemGebruik (BBG), bewerking Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Hierbij moet worden opgemerkt dat de CBS-gegevens betrekking hebben op 2010. Vanuit de WOZ-registraties hebben we geconstateerd dat het aantal bouwlocaties (zonder gebruiker) sindsdien sterk is toegenomen. In hoeverre hiermee tevens de oppervlakte bouwterrein in de gemeente Haarlem is toegenomen, is niet bekend.

Wel is bij CBS meer recente (2012) informatie beschikbaar over de oppervlakte bedrijventerreinen dat nog niet bouwrijp is gemaakt. Hoewel dit slechts een deel van het braakliggend terrein betreft, is ter referentie ook gekeken welk deel van de grondoppervlakte in Haarlem en de referentiegemeenten als niet bouwrijp

⁴⁸ Brief van wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en regionale samenwerking over onbenutte terreinen aan de leden van de commissie Ontwikkeling. Gemeente Haarlem, december 2013.

bedrijventerrein geregistreerd staat. In Haarlem geldt dit voor 0,5% (16 hectare). Gemiddeld bedraagt dit aandeel in de referentiegemeenten 0,4%.

Colofon

Titel

Onderzoek bestrijding leegstand Haarlem

Datum

22 mei 2015

Opgesteld door:

Roots Beleidsadvies en AnalyZus

In opdracht van:

Rekenkamercommissie Haarlem

Contactadressen

Rekenkamercommissie Haarlem

Postbus 511

2003 PB Haarlem

<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/informatie-over/rekenkamercommissie/>

Roots Beleidsadvies

Postbus 160

2280 AD Rijswijk ZH

www.rootsadvies.nl

AnalyZus

Hoefblad 6

7577 HL Oldenzaal

www.analyzus.nl

© Roots Beleidsadvies en AnalyZus, 2015

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan daaronder mede begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van het werk, zonder voorafgaande toestemming van Roots Beleidsadvies.

Roots Beleidsadvies voert haar onderzoeken met de grootst mogelijke zorgvuldigheid uit. De door Roots Beleidsadvies verstrekte informatie is ontleend aan bronnen die betrouwbaar mogen worden geacht, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De toepassing van resultaten van onderzoek of de opvolging van adviezen is voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Hij kan Roots Beleidsadvies niet aansprakelijk stellen indien die toepassing of opvolging tot een resultaat leidt dat niet door opdrachtgever wordt beoogd of gewenst.

