



Haarlem

Informatienota

Onderwerp: Actieplan Leegstand

BBV nr: 2016/590179

1. Inleiding

Het bestrijden van leegstand in Haarlem draagt bij aan het beter benutten van de schaarse ruimte in de stad, vergroot de aantrekkelijkheid van Haarlem en zorgt voor een sterk investeringsklimaat. Hoewel de leegstand in Haarlem ten opzichte van andere steden relatief gunstig is heeft ook Haarlem last gehad van de recessie de afgelopen jaren. Gevolg was een oplopende leegstand in de kantoren- en winkelmarkt door verminderde vraag en het uitblijven van ontwikkelingen op braakliggende terreinen door vraaguitval op de woningmarkt. Daarnaast vonden ook verschuivingen plaats binnen het maatschappelijk vastgoed. Dit was aanleiding voor de Rekenkamercommissie om aanbevelingen te doen aan het College om met input van de partners in de stad en regio de effectiviteit van het leegstandsbeleid in Haarlem te versterken voor kantoren, winkels, maatschappelijk vastgoed en braakliggende gronden. Deze aanbevelingen zijn door de raad overgenomen.

Inmiddels ligt de recessie achter ons en trekt de economie aan. De vraag op de woningmarkt is fors toegenomen en daarmee de druk op de invulling van de braakliggende terreinen en op de transformatie van leegstaande incurante kantoren. De eigenaren transformeerden 6,4% van de winkelruimte in de binnenstad o.a. naar horeca en de verwachte leegstand van maatschappelijk vastgoed is gedeeltelijk ingezet voor de huisvesting van vluchtelingen en statushouders.

De gemeenteraad heeft het college om een actieplan gevraagd waarin de aanbevelingen van de Rekenkamer met input van de partners in de stad zijn uitgewerkt. Dit actieplan treft u hierbij ter informatie aan.

2. Kernboodschap

Met de voorgenomen uitvoering van het actieplan wordt de bovenmatige leegstand van meer dan 8% in kantoren, winkels, maatschappelijk vastgoed en braakliggende gronden samen met de partners in de stad bestreden.

3. Consequenties

Financiële consequenties actieplan leegstand

Zoals de Rekenkamer constateerde in haar onderzoek zijn de financiële middelen en de capaciteit voor de bestrijding van de leegstand beperkt. Voor de volledige uitvoering van het actieplan is naast de investeringen door de partners in de stad een incidenteel budget van 200.000 euro nodig waarvoor bij de kadernota 2017 een voorstel wordt ingediend. Dit betreft 1 fte tijdelijke uitbreiding voor 2 jaar ten behoeve van acquisitie van nieuwe bedrijven en banen en extra promotie.

Actieplan leegstand draagt bij aan programma 4 van de programmabegroting 2017-2021

Het bestrijden van de bovenmatige leegstand op de kantoren- en winkelmarkt draagt bij aan programma 4 van de programmabegroting: duurzame stedelijke vernieuwing voor toekomstbestendige woon, werk- en leefomgeving en zorgt door een sterker investeringsklimaat en acquisitie voor een groter aanbod van banen en door transformatie voor een groter aanbod van woningen.

Actieplan leegstand legt nadruk op aanpak bovenmatige leegstand kantoren en winkels in Schalkwijk

De Rekenkamercommissie concludeerde dat een aanpak nodig is door een bovengemiddelde toename van de kantoren- en winkelleegstand in de recessie van de afgelopen jaren. Met name de kantorenleegstand in het middengebied van Schalkwijk en de winkelleegstand in Schalkstad wijken fors af van de gewenste doorstroomleegstand (5 tot 8%).

Het actieplan geeft uitvoering aan motie 10

In motie 10 van leeg kantoor naar betaalbare woning verzocht de raad het college een inventarisatie te sturen van de leegstaande kantoorpanden in Haarlem en de bestemmingswijziging van bedrijfsruimte naar woonruimte te vereenvoudigen. Over de uitvoering hiervan is de raadscommissie Ontwikkeling via twee brieven geïnformeerd. Daarnaast verzocht de raad in motie 10 het college in overleg te treden met de corporaties om hen te verleiden tot het ombouwen van kantoren tot woningen en e.e.a. te verwerken in een startnotitie ombouw kantoren. In het actieplan leegstand zijn de acties voor de ombouw van kantoren inclusief de kantoren van corporaties in het middengebied Schalkwijk integraal meegenomen.

Samen met de stad

Een van de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie is om de samenwerking tussen de lokale vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en ondernemers te versterken. In 2016 is gestart met een structureel leegstandoverleg met deze stakeholders in de Binnenstad, Schalkstad, Cronjé, en de Waarderpolder. Kennis over de voortgang van acties om de leegstand te bestrijden wordt zo uitgewisseld. De input van de stakeholders en hun rol is verwerkt in het actieplan leegstand. De gebiedstransformatie van Schalkwijk Midden wordt samen met alle vastgoedeigenaren vormgegeven. In de gebiedstransformatie naar een gemengd woon-werkgebied geven de eigenaren ruimte aan het faciliteren van de huidige kantoorgebruikers.

Samen met de regio

Nieuwe winkel- en kantoorplannen in de regio worden regionaal en provinciaal afgestemd om ook de regionale vastgoedmarkt in evenwicht te krijgen.

4. Vervolg

Uitvoering Actieplan Leegstand

Het college heeft het voornemen de in het actieplan leegstand uitgewerkte acties samen met de betrokken stakeholders uit te voeren ieder vanuit de eigen rol maar vooral ook gezamenlijk. De betrokken stakeholders bespreken ieder kwartaal met de gemeente de voortgang van de acties. De raadscommissie Ontwikkeling organiseert een raadsmarkt over de effectiviteit van een leegstandsverordening op 30 maart 2017.

Monitoring

De economische monitor geeft jaarlijks inzicht in de ontwikkeling van leegstand van de winkel- en kantorenmarkt en die van de banen. De voortgangsrapportage woningbouw en de woonmonitor geven inzicht in de transformatie van kantoren en winkels naar woningen.

5. Bijlage

A. Actieplan Leegstand

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester