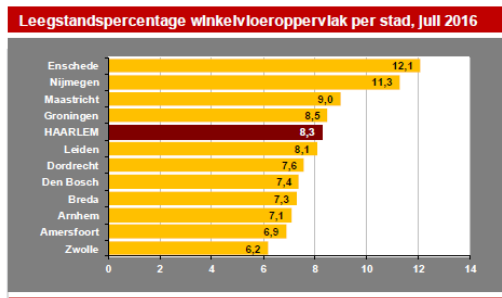


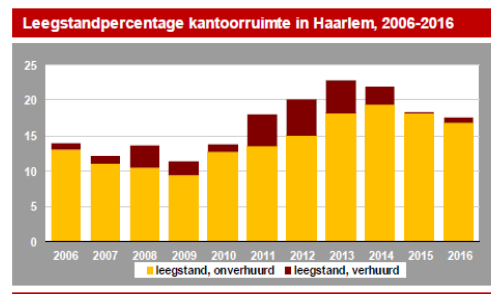
Bijlage A: Actieplan Leegstand

De aanbevelingen van de Rekenkamercommissie voor het tegengaan van bovenmatige leegstand van kantoren, winkels, maatschappelijk vastgoed en braakliggende terreinen zijn met input van de partners in de stad en regio uitgewerkt om de effectiviteit van het leegstandsbeleid in Haarlem te versterken. Deze aanbevelingen betreffen het vaststellen van beleidsdoelstellingen, het ontwikkelen van instrumenten en het versterken van de samenwerking voor het bereiken van de beleidsdoelstellingen.

Hieronder de leegstand van de Haarlemse winkel- en kantorenmarkt in 2016. Deze leegstand komt boven de 5% tot 8% die nodig is voor de doorstroming waardoor geen sprake is van een evenwicht tussen vraag en aanbod op de Haarlemse winkel- en kantorenmarkt in 2016.



Bron: Locatus



Bron: Kantorenmarkt BV

1. Beleidsdoelstellingen

Aanbeveling. Formuleer integraal en specifiek leegstandbeleid zodat beleidsdoelstellingen in hun onderlinge samenhang worden vastgesteld en worden herkend en gedragen door de belangrijkste stakeholders.

Beleidsdoelstelling 1 : Inzetten op goed functionerende winkel- en kantoorgebieden

De strategie van het leegstandbeleid gaat wat het College betreft verder dan alleen het proberen te vullen van winkels, kantoren, braakliggende terreinen en het maatschappelijk vastgoed. Er wordt ingezet op het toekomstbestendig maken van courante winkel- en kantoorgebieden omdat dat de beste leegstandsbestrijding is. Een winkel- en kantoorgebied dat economisch goed functioneert en toekomstbestendig is, kent geen of weinig leegstand. Andersom betekent niet dat een winkel- en kantoorgebied dat geen leegstand kent automatisch economisch goed functioneert en toekomstbestendig is.

Beleidsdoelstelling 2: Inzetten op evenwicht in de vastgoedmarkt

De strategie van het leegstandbeleid zet in op het weer in evenwicht krijgen van de vastgoedmarkt in Haarlem door aansluiting van het aanbod aan winkels, kantoren, braakliggende terreinen en het maatschappelijk vastgoed op de vraag.

In de detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad en de ontwerp geactualiseerde uitvoeringstrategie van het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) voor de regio Haarlem is een vraag- en aanbod analyse gemaakt. Op basis van deze vraag aanbodanalyse blijkt dat een evenwicht op de courante winkel- en kantorenmarkt in Haarlem met een doorstroomleegstand van maximaal 8% in 2020 cijfermatig mogelijk is. Dit houdt in het verminderen van de huidige winkelleegstand van 8,3 % naar de bandbreedte van 5 tot 8%. Bij de huidige kantorenleegstand van 16,8% wordt dan de opgaaf 8,8% van de kantorenvoorraad oftewel 51.000 m² aan betere bezetting door acquisitie en/of onttrekking aan de kantorenmarkt door transformatie.

Mede ter uitvoering van de motie Rotte Kiezen Gevuld als Beloning voor het woningzoekendengeduld zijn bij Collegebrief 2016/542624 acht ontwikkelzones aangegeven waar ruim 7.000 woningen kunnen worden toegevoegd.

Samen met de Vereniging Bedrijfstaking Zorg (VBZ) is bij zorgaanbieders een inventarisatie uitgevoerd van leegstaand of functioneel verouderd zorgvastgoed in Haarlem. In beeld is welk zorgvastgoed de komende jaar vrij komt zodat geanticipeerd kan worden op een andere invulling.

Beleidsdoelstelling 3: Samen met de stad en de regio

Door het structurele leegstandsoverleg eens per kwartaal met de betrokken stakeholders in de Binnenstad, Schalkwijk, Cronje en de Waarderpolder en de regio is de samenwerking tussen de gemeente(s), vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en ondernemers versterkt ieder vanuit de geëigende rol en verantwoordelijkheid. Zo is duidelijk geworden wat de rol is van de verschillende stakeholders, wat acceptabel en wat haalbaar is voor de uitvoering van het samen met de stakeholders opgestelde actieplan. Er is herkenning en draagvlak voor het beleidsuitgangspunt van een evenwichtige balans in 2020 tussen vraag en aanbod op de Haarlemse kantoren- en winkelmarkt met een leegstand op het maximale niveau van 8% dat nodig is voor de doorstroming van de bedrijven door de uitvoering van het actieplan leegstand.

2. Instrumenten voor het bereiken van de beleidsdoelstellingen

Aanbeveling. Ontwikkel een instrumentarium dat effectieve instrumenten voor bestrijding van leegstand verbindt met de specifieke Haarlemse context.

Instrumenten kunnen aan de voorkant van de kantoren- en winkelmarkt ingezet worden om de vraag te vergroten (b.v. positionering, profilering, marketing en acquisitie) en aan de achterkant voor het krimpen van het aanbod bij vraagvermindering (b.v. door transformatie).

In het onderstaande schema is aangegeven welke instrumenten samen met de partners zijn ontwikkeld specifiek voor de Haarlemse context. In het schema staan naast algemene instrumenten de instrumenten per winkelgebied, kantoreng gebied, braakliggende terreinen en het maatschappelijk vastgoed.

Instrumenten in schema

| Instrument | Waar | Wie | Info | Wanneer |
|---|---|---|---|---|
| Algemeen | | | | |
| Aanscherpen merkidentiteit Haarlem met vertaalslag naar gebiedsdelen | Heel Haarlem | Gemeente Haarlem Haarlem Marketing Stakeholders | http://ondernemen.haarlemmarketing.nl/ | 1 ^e kwartaal 2017 |
| Structureel leegstandsoverleg | Cronjé Binnenstad Schalkstad Waarderpolder | Ondernemers Eigenaren Gemeente Haarlem | http://haarlem-centraal.nl/praat-mee-tijdens-het-werkatelier-leegstandsbestrijding/ | Per kwartaal |
| Faciliteren transformatie initiatieven via Bestuur op Maat pre scan en Quick scans | Heel Haarlem | Eigenaren Gemeente Haarlem | | Per week |
| Flexibilisering en deregulering bestemmingsplannen | Heel Haarlem | Gemeente Haarlem | | Meerjarenplanning Bestemmingsplannen |
| Winkels | | | | |
| Verscherpen merkidentiteit, marketingstrategie, positionering en centrale boodschap voor acquisitie | Binnenstad Schalkstad Cronje | Ondernemers Eigenaren Gemeente Haarlem | | 1 ^e kwartaal 2017 Cronje en Schalkstad 4 ^e kwartaal 2017 Binnenstad |
| Regionale afstemming winkelontwikkeling | Heel Haarlem | ADZ Prov NH-Zuid Regio gemeenten | https://www.noord-holland.nl/Onderwe | Per kwartaal |

| | | | | |
|---|------------------------------|---|---|------------------------------|
| | | | open/Economie_Werk/Detailhandel | |
| Actualisatie koopstromen stromen winkelklanten | Heel Haarlem | Provincie NH | www.kso2016.nl | 1 ^e kwartaal 2017 |
| Centrum- straatmanagement | Cronje Binnenstad Schalkstad | Ondernemers Eigenaren Gemeente Haarlem | | 2017 |
| Ondernemersfonds | Binnenstad Cronje | Ondernemers Gemeente Haarlem | | 2017 e.v. |
| Faciliteren tijdelijke winkelgebruikers | Heel Haarlem | Pop-up verbinder | www.haarlem-winkelstad.nl | 2017 |
| Monitoring winkelleegstand | Heel Haarlem | Gemeente Haarlem | https://www.haarlem.nl/feiten-en-cijfers/ | 2017 e.v. |
| Kantoren | | | | |
| Verscherpen merkidentiteit, marketingstrategie, positionering en centrale boodschap voor acquisitie | Waarderpolder | Ondernemers Eigenaren Gemeente Haarlem IKH | | 4 ^e kwartaal 2017 |
| Regionale afstemming kantoorontwikkeling | Heel Haarlem | Plabeka Regio gemeenten | http://www.metropoolregioamsterdam.nl/economie/plabeka/monitors-plabeka | Per kwartaal |
| Actualisatie uitvoeringsstrategie Kantoorlocaties MRA/Haarlem | Heel Haarlem | Plabeka Gemeente Haarlem | 2011/389250 | 4 ^e kwartaal 2017 |
| Faciliteren tijdelijke gebruikers | Heel Haarlem Waarderpolder | Huisvestingscoach | http://www.waarderpolder.nl/vestiging/huisvestingscoach/ | 2017 e.v. |
| Actieve benadering eigenaren voor gezamenlijke gebiedstransformatie | Schalkwijk Midden | Eigenaren Gemeente Haarlem | 2016/050378 | 2017 e.v. |
| Parkmanagement | Waarderpolder | Ondernemers Eigenaren Gemeente Haarlem | | 2017 e.v. |
| Ondernemersfonds | Waarderpolder | Ondernemers Eigenaren Gemeente Haarlem | | 2017 e.v. |
| Monitoring Kantorenleegstand | Heel Haarlem | Gemeente Haarlem | https://www.haarlem.nl/feiten-en-cijfers/ | 2017 e.v. |
| Braakliggende terreinen | | | | |
| In beeld brengen potentiële ontwikkellocaties | Heel Haarlem | Gemeente Haarlem | 2016/542624 | 2017 e.v. |
| Samenwerken met vastgoedeigenaren, beleggers en projectontwikkelaars | Heel Haarlem | Eigenaren, Ondernemers Projectontwikkelaars Gemeente Haarlem | Bouwend Haarlem, Wie maakt Haarlem, Platform 31 | 2017 e.v. |
| Actieve acquisitie van projectontwikkelaars | Heel Haarlem | Gemeente Haarlem | Provada | 2017 e.v. |
| Maatschappelijk vastgoed | | | | |
| Inventarisatie zorgvastgoed | Heel Haarlem | Vereniging Bedrijfstak Zorg (VBZ) Zorgaanbieders Gemeente Haarlem | Plan van aanpak langer zelfstandig thuiswonen | 2017 |
| Verkoop niet strategisch maatschappelijk vastgoed | Heel Haarlem | Gemeente Haarlem | | 2017 e.v. |
| Acquisitie nieuwe huurders | Heel Haarlem | Gemeente Haarlem | Voorbeeld Da Vinci | 2017 e.v. |

| | | | | |
|--|--|--|-------------------|--|
| | | | gebouw (Meerwijk) | |
|--|--|--|-------------------|--|

Toelichting op de algemene instrumenten.

Flexibilisering en deregulering bestemmingsplannen

Algemeen voor Haarlem geldt bij bestemmingsplan-herzieningen waar mogelijk en gewenst ruimer bestemd wordt (flexibilisering en deregulering). Bij de grotere kantoorpanden moet bij verruiming met de woonfunctie in acht worden genomen dat dit niet in alle gevallen mogelijk is, dit is afhankelijk van de potentie van het kantoorgebouw, de milieu hygiënische factoren en of er een anterieure overeenkomst aanwezig is. Daarbij heeft landelijke wetgeving gezorgd voor vereenvoudiging van transformatieprojecten. In 2012 is een nieuw Bouwbesluit in werking getreden waardoor het makkelijker wordt gemaakt om kantoren te transformeren naar andere functies, bijvoorbeeld wonen. En in 2014 is in het nieuwe Besluit omgevingsrecht (Bor) opgenomen dat functieverandering van bestaande gebouwen mogelijk gemaakt kan worden met toepassing van een kruimel ontheffing (kortlopende procedure).

Faciliteren transformatie initiatieven via Bestuur op Maat pre scan en Quick scans

Bij ingediende verzoeken tot functiewijziging wordt waar mogelijk en gewenst, positief geadviseerd. Door middel van prescan, quickscan en Bestuur op Maat wordt een initiatiefnemer gefaciliteerd. Veel initiatieven voor tijdelijk gebruik, leegstandbeheer en transformatie worden snel van een reactie voorzien. Denk hierbij aan Gather in het V&D pand en transformatie van kantoorpanden.

Toelichting op de instrumenten per deelgebied

Per gebied kunnen andere keuzes bij de inzet van de instrumenten worden gemaakt. Hieronder worden de instrumenten voor de versterking van de afzonderlijke winkel- en kantoorgebieden toegelicht naast het meest recente leegstandsbeeld per deelgebied.

Versterking winkelgebied Schalkstad

Met een winkelleegstand van 22,2% medio 2016 wijkt Schalkstad fors af van de bandbreedte van de doorstroomwinkelleegstand van 5 a 8%. Met de afgesproken acties met de stakeholders in Schalkstad is de verwachting dat na de transformatie van 18% van het winkelvloeroppervlakte naar niet-winkelfuncties en acquisitie de winkelleegstand in Schalkstad weer binnen het doorstroom leegstandniveau van 5 a 8% uitkomt in 2020.

Actieprogramma gaat uit van

- herpositionering Centrum Schalkwijk als stedelijk centrumgebied voor Schalkwijk met naast de op de hedendaagse consument afgestemde nieuwe winkels voor de dagelijkse boodschappen ontmoetingsplekken in de nieuwe bioscoop en horeca en nieuwe logischer looproutes
- uitbouwen en versterken winkelcentrummanagement (strategisch, tactisch en operationeel)
- revitalisatie en acquisitie nieuwe winkelformules na placemaking voor de activatie van de bewoners en ondernemers/eigenaren (in het 4^e kwartaal 2016 zijn reeds 7 nieuwe huurcontracten getekend).
- wonen boven winkels faciliteren
- versterken samenwerking en organisatie vereniging van eigenaren en winkeliersvereniging

Versterking winkelgebied Binnenstad

Met een winkelleegstand van 10,5% medio 2016 wijkt de Binnenstad af van de bandbreedte van de doorstroomwinkelleegstand van 5 a 8%. Marktpotentie van de winkelpositie van de Haarlemse binnenstad is bevestigd door komst van het internationale warenhuis Hudson Bay in het voormalige V&D pand aan het Verwulft. Met de komst zal de winkelleegstand in de Binnenstad dalen onder het doorstroomleegstandniveau van 8%. Beleid en actieplan is gericht op behoud en versterking aantrekkelijkheid winkelgebied Binnenstad.

Actieprogramma gaat uit van:

- Acquisitie nieuwe winkelformules door positionering, branding en profilering zoals wordt afgesproken in een nieuw convenant binnenstad 2018-2023 gekoppeld aan een nieuwe binnenstadvisie.
- Positie Haarlemse Binnenstad is versterkt door Ondernemersfonds voor ondernemers (geen free riders). Evaluatie Ondernemersfonds in 2017. Op verzoek van de Stichting Ondernemersfonds Binnenstad wordt de haalbaarheid van een Bedrijven Investing Zone (BIZ) voor ondernemers en eigenaren in de evaluatie meegenomen. Hiermee wordt niet alleen financieel meer slagkracht gecreëerd, maar belangrijker is nog de bewustwording en betrokkenheid van de eigenaren bij hun straat en hun commitment om samen met de ondernemers en de gemeente bij te dragen aan het toekomstbestendig maken van de Binnenstad
- Acties voor sterkere organisatiekracht vereniging van eigenaren (nieuwe website, ledenwerving gestart).

Versterking winkelgebied Cronjé

Met een winkelleegstand van 7,4% medio 2016 blijft de Cronjé binnen de bandbreedte van de doorstroomwinkelleegstand van 5 a 8%. Beleid is gericht op behoud en versterking aantrekkelijkheid winkelgebied Cronjé.

Actieprogramma gaat uit van:

- Acquisitie nieuwe aanvullende formules door positionering, branding, profilering in brandingsplan dat in 2017 wordt vastgesteld, waarop de openbare ruimte wordt afgestemd.
- Aanstelling winkelstraatmanager (sinds juni 2016) die fungeert als aanspreekpunt voor ondernemers in het gebied, het bestuur van de winkeliersvereniging ondersteunt en zorgt voor versterking van de communicatie via een intranet voor ondernemers (chainels).
- Positie Cronjéstraat is versterkt door Ondernemersfonds voor ondernemers (geen free riders). Op verzoek van de winkeliersvereniging wordt onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een Bedrijven Investing Zone (BIZ) voor eigenaren. Hiermee wordt niet alleen financieel meer slagkracht gecreëerd, maar belangrijker is nog de bewustwording en betrokkenheid van de eigenaren bij hun straat en hun commitment om samen met de ondernemers en de gemeente bij te dragen aan het toekomstbestendig maken van de Cronjéstraat.

Versterking kantoreengebied Waarderpolder

Met een kantorenleegstand van 18,7% medio 2016 wijkt het kantoreengebied Waarderpolder af van de bandbreedte van de doorstroomkantorenleegstand van 5 a 8%. Om op termijn weer binnen de doorstroom kantorenleegstand van 8% te komen wordt ingezet op versterking van het werkgebied. Om meer bedrijven naar de Waarderpolder te trekken, het ondernemers- en vestigingsklimaat te versterken en de werkgelegenheid te laten toenemen, is -naar aanleiding van de brainstorm 'positionering Waarderpolder' op 21 september 2016- samen met Industrie Kring Haarlem (IKH) en Stichting Parkmanagement Waarderpolder wordt in 2017 een marketing communicatieplan voor de Waarderpolder opgesteld. Bedrijven, instellingen en bestuurders worden gestimuleerd om op te treden op als ambassadeurs. Op verzoek van de partners is de draagvlakmeting voor een Bedrijfsinvesteringszone (BIZ) voor het ondernemersfonds Waarderpolder in de periode 2017- 2021 gehouden en succesvol afgerond.

Transformatie kantoreengebied Schalkwijk Midden

Met een kantorenleegstand van 28,6% medio 2016 wijkt het kantoreengebied Schalkwijk midden fors af van de bandbreedte van de doorstroomkantorenleegstand van 5 a 8%. Om op termijn weer binnen de doorstroomleegstand van 8% te komen is ter uitvoering van het Plan van aanpak leegstand kantoren (STZ/RB/2013/243607) en de motie van leeg kantoor naar betaalbare woning (2014/7429479) een ontwikkelstrategie voor de transformatie van Schalkwijk Midden samen met alle eigenaren (inclusief de betrokken corporaties) opgesteld en besproken in de commissie Ontwikkeling (2016/50378). Deze aanpak in Schalkwijk Midden verloopt goed en de kaders - die gezamenlijk met de eigenaren zijn opgesteld- wordt ter besluitvorming vastgesteld. De daadwerkelijke transformaties zullen hier spoedig op volgen.

3. Versterking van de samenwerking

Aanbeveling. Versterk vanuit de geëigende rollen en verantwoordelijkheden de samenwerking tussen de gemeente, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en ondernemers.

Het motto is Samen Doen waarbinnen de rollen van de stakeholders (ondernemer, eigenaar, gemeente) als volgt zijn verdeeld:

Ondernemers: Bedrijfsvoering in de onderneming, vernieuwing, inspelen op wens van de consumenten, internet en leegstand als kans gebruiken, marketing, evenementen, samen optrekken via ondernemersverenigingen.

Vastgoedeigenaren: Onderhoud pand, gevelverbetering, flexibel huurprijsbeleid, werving nieuwe huurders (concept stores), tijdelijke invullingen (pop-up stores).

Gemeente: Ruimte reguleren via bestemmingplan. Nieuwe concepten faciliteren door flexibele regelgeving met maatwerkoplossingen. Openbare buitenruimte, bereikbaarheid en parkeren.

Stimuleren samenwerking tussen ondernemers. Kennisoverdracht door monitoring.

Ondernemersfondsen faciliteren door op verzoek van ondernemers en eigenaren heffen van belasting. Marketing van Haarlem als Winkel- en Kantorenstad via Haarlem Marketing.

Door het structurele leegstandsoverleg met de betrokken stakeholders in de Binnenstad, Schalkwijk, Cronje en de Waarderpolder is de samenwerking tussen de gemeente, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en ondernemers versterkt ieder vanuit de geëigende rol en verantwoordelijkheid. Alle betrokken partijen komen een keer per kwartaal bij elkaar in een leegstandsoverleg over de voortgang van de afgesproken acties. Deze acties zijn afgesproken naar aanleiding van de resultaten van het Ondernemers Panel Onderzoek Leegstand van oktober 2016, het werkatelier Leegstand in september 2016 en het werkatelier Platform Bedrijven en Kantoren van de regio Haarlem in oktober en november 2016.

In het werkatelier leegstandsaanpak winkels en kantoren van september 2016 en het digitale ondernemerspanel van oktober 2016 zijn de instrumenten die ingezet kunnen worden bij leegstandbestrijding besproken. De volgende instrumenten zijn naar voren gekomen als effectieve instrumenten voor de bestrijding van leegstand in de specifieke Haarlemse context. Bij de instrumenten voor de vermindering van de leegstand in kantoren- en winkelgebieden scoorde bij het digitale ondernemerspanel de inzet van een acquisiteur het hoogst: 55% zegt dat dat een grote meerwaarde heeft. Ook een stad breed leegstandsoverleg (52%), marketing (51%) en branding (44%) scoorden goed. Een ondernemersfonds voor eigenaren en gebruikers leverde een score op van 36%. De gouden tips benadrukten dat de aanpak van de leegstand een onderdeel is van het toekomstbestendig maken van kantoren- en winkelgebieden en dat de samenwerking met alle betrokken partijen daarbij de sleutel is tot succes. 77% vindt dat ondernemers, makelaars, ontwikkelaars en de gemeente moeten handelen vanuit de eigen rol maar vooral ook gezamenlijk om de leegstand te verminderen.

Aanbeveling. Breng aanvullend in kaart welke mogelijkheden er zijn voor het activeren van eigenaren van leegstaande panden.

Er is voldoende inzicht in de leegstand van de winkels, maatschappelijk vastgoed, kantoren en braakliggende terreinen waardoor geen afzonderlijk leegstandregister zoals opgenomen in een leegstandsverordening noodzakelijk is. De raadscommissie organiseert een informatiemarkt over de effectiviteit van een leegstandsverordening bij het activeren van eigenaren van leegstaande panden, waarbij de ervaringen van andere gemeentes worden uitgewisseld.

Aanbeveling. Maak concrete afspraken over invulling van de rollen en bevoegdheden van college van B en W, gemeenteraad en externe gremia zoals de Metropool Regio Amsterdam.

Er zijn concrete afspraken gemaakt over de invulling van de rollen en bevoegdheden van het college van B en W, gemeenteraad en de Metropool Regio Amsterdam in het Convenant versterking MRA. In het regionale overleg van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) worden informele afspraken gemaakt door bestuurders die kunnen leiden tot voorstellen aan het gemeenbestuur van Haarlem. Zonder formele goedkeuring door het gemeentebestuur is Haarlem niet aan deze informele afspraken gebonden. Het is aan de gemeenteraad om de beleidskaders vast te stellen en aan het College om deze voor te bereiden en uit te voeren.

In 2017 zal op basis van de resultaten van de vraagraming en verdieping van werklocaties in de regio Haarlem vanuit het MRA Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) de Haarlemse kantoren(leegstand) uitvoeringsstrategie 2010-2040 (Plabeka) (reg.nr. 2011/389250) definitief geactualiseerd worden. Om de Haarlemse kantorenmarkt in evenwicht te brengen zullen aan de raad voorstellen worden gedaan voor het re alloceren van nieuwe kantoorlocaties en het onttrekken van incurante kantoorgebouwen aan de kantorenmarkt voor de transformatie naar andere functies.