Haarlem

Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg
Wethouder volkshuisvesting, economische en sociale zaken
onderwijs en jeugdbeleid

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Raad van de gemeente Haarlem

Datum	5 juli 2013
Ons kenmerk	STZ/ RB/ 2013/243607
Contactpersoon	G. Ruijterman
Doorkiesnummer	023-5113553
E-mail	gruijterman@haarlem.nl
Bijlage(n)	geen
Onderwerp	Plan van aanpak transformatie leegstaande kantoren

Geachte raadsleden,

De motie "Van kantoor naar woning" uit 2010 en één van de actiepunten uit de vastgestelde Woonvisie "Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad" (STZ/WWGZ/2012/114162), zijn aanleiding voor het college om te komen met een voorstel om de leegstand in kantoren aan te pakken.

Met u ben ik van mening dat structurele leegstand van kantoorruimte bestreden moet worden. Leegstand beïnvloedt vastgoedwaarden, economische vitaliteit en leefbaarheid in negatieve zin. De aanpak van leegstand is dan ook een belangrijke opgave voor eigenaren, ondernemers en overheden.
De afgelopen jaren is de leegstand van kantoren in Haarlem opgelopen tot 115.000m^2, gemeten op 1-1-2013. De totale kantorenvoorraad in Haarlem is 632.000m^2. Dit betekent een leegstand van 18% onverhuurd (23% verhuurd) terwijl een kantorenleegstand tussen de 5 en 8% gezond is. Eén van de afspraken uit de uitvoeringsstrategie van Plabeka is om in 2020 het leegstandniveau van de kantorenvoorraad terug te hebben gebracht naar een frictieleegstand-percentage tussen 5 en 8%. Ingeschat wordt dat het in Haarlem gaat om een transformatieopgave tussen de 50.000m^2 en 90.000m^2
Het college heeft op 15 november 2011 (reg. Nr 2011/ 389250) de uitvoeringsstrategie van Plabeka van de Metropoolregio Amsterdam vastgesteld.

Uitgangspunten
Om de kantorenleegstand in Haarlem aan te pakken wordt in deze tijden van

crisis gekozen voor een gebiedsgerichte en objectgerichte aanpak om met beperkte middelen toch op de juiste plek resultaat te boeken. Dit betekent dat er gericht actie wordt ondernomen in het deel van Haarlem waar de urgentie het grootst is en gericht op een specifiek aantal panden waar de transformatie het grootste effect heeft.

Gebiedsgerichte aanpak
De urgentie om dit vraagstuk op te pakken is het grootst in de stadsdelen die al onder druk staan. Met name het Middengebied Schalkwijk dreigt door kantorenleegstand te verloederen. Voorgesteld wordt om in Haarlem Oost en met name in Middengebied Schalkwijk in te zetten op het terugdringen van het kantorenoppervlakte. Gebieden waar uitbreiding van kantorenoppervlakte nog gewenst is, zijn de Amsterdamsevaart en Schipholweg.

Objectgerichte aanpak
Eigenaren van grote kantoorpanden zien in veel gevallen de urgentie tot transformatie nog niet. Door in gesprek te gaan met de individuele eigenaren kan gezamenlijk naar een pasklare oplossing worden gezocht. In Haarlem Oost wordt gericht een aantal panden aangewezen om te transformeren. De keuze voor deze panden is strategisch, waarbij als uitgangspunt wordt genomen dat de transformatie van deze panden zorgt voor een transformatie van een groter gebied. Te denken valt aan het Bosch gebouw aan de Prins Bernardlaan, de kantoorpanden aan de Surinameweg en bijvoorbeeld het VNU gebouw aan de Ceylonpoort. De aangewezen panden vormen geen statische lijst maar wordt aangepast al naargelang de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen daarom vragen of de bereidwilligheid van de eigenaren daartoe aanleiding geeft.

Rol gemeente
Op basis van de ervaringen van de gemeente Amsterdam is duidelijk geworden dat de succesfactoren van transformatie in grote mate afhankelijk is van de doortastendheid en onderhandelingsvaardigheid van een projectleider. De projectleider dient kennis te hebben van de organisatorische, financiële, fiscale en juridische aspecten die bijdragen aan het succesvol transformeren van kantoorvastgoed.

Bij de objectgerichte aanpak kan voor een periode van 2 jaar ten behoeve van het gericht activeren van private partijen (externe) expertise met specifieke ervaring in de vastgoedbranche worden ingehuurd, wanneer transformatie aan de orde is. Een projectleider dan wel aanjager om afspraken tot transformatie te maken met particuliere eigenaren.

De projectleider verkent in overleg met de individuele eigenaren de transformatie mogelijkheden van de aangewezen kantoorpanden. De

Haarlem

werkzaamheden van de projectleider/ aanjager bestaan globaal uit de onderstaande werkzaamheden:

- de projectleider verkent door middel van gesprekken met de eigenaren van de private kantoorpanden de transformatiemogelijkheden;
- de projectleider voert per pand een globale ruimtelijke en financiële verkenning uit om te bepalen hoe groot de transformatiekansen van het pand zijn;
- de projectleider spant zich in om ruimteaanbieders en ruimtevragers te matchen.

Alle aangewezen panden liggen in het gebied waarvoor de Ontwikkelstrategie Oost wordt opgesteld. De transformatiemogelijkheden van deze panden worden betrokken bij het opstellen van de ontwikkelstrategie Oost. Ook wordt aansluiting gezocht bij de Regionale kantorenloods die momenteel in oprichting is. Dit bevordert niet alleen de regionale afstemming maar biedt ook mogelijkheden om op regionaal niveau afspraken te maken met (inter)nationale beleggingsmaatschappijen.

De kantorenleegstand wordt aangewend om niet alleen de tekorten op de woningmarkt te verminderen maar om ook ruimte te geven aan andere functies

Financiën
De raad heeft bij de vaststelling van de Woonvisie "Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad" (STZ/WWGZ/2012/114162) voor de uitvoering van de transformatie van leegstaande kantoorruimten een budget beschikbaar gesteld. Door nu te kiezen voor een objectgerichte aanpak kan de inzet beperkt worden. De noodzakelijke financiën ten behoeve van de uitvoering van dit plan van aanpak passen ruim binnen het beschikbaar gestelde budget.

Overige activiteiten
Naast de objectgerichte aanpak bij particulier kantorenvastgoed, is er een start gemaakt met de verkoop van de gemeentelijke kantoorpanden en wordt waar mogelijk en gewenst ruimer bestemd.

Verkoop van gemeentelijke kantoorpanden
Niet alleen de marktpartijen kennen het probleem van slecht verkoopbaar dan wel verhuurbaar kantorenvastgoed, de gemeente heeft ook een aantal kantoorpanden die voor transformatie in aanmerking komen. De te transformeren panden van de gemeente zijn ondergebracht bij het Verkoopteam van de gemeente Haarlem. Samenwerking met het Verkoopteam is essentieel om de werkzaamheden te coördineren en belangen af te stemmen.

Inzet van planologisch-juridisch instrumentarium
Algemeen voor Haarlem geldt bij bestemmingsplan-herzieningen waar mogelijk en gewenst ruimer bestemd wordt. Ook bij ingediende verzoeken tot functiewijziging betekent dit dat waar mogelijk en gewenst, positief geadviseerd wordt. Bovendien is er in 2012 een nieuw Bouwbesluit in werking getreden waardoor het makkelijker wordt gemaakt om kantoren te transformeren naar andere functies, bijvoorbeeld wonen. De aangekondigde maatregelen geven partijen meer duidelijkheid over bouweisen en beperken de proceduretijd. 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.

Transformatieopgave
De gemeente heeft reeds voor bijna 30.000m^2 kantoorruimte medewerking verleend om deze kantooroppervlakte aan de kantoormarkt te onttrekken. (Belcanto, Houthof, Connexxion, EKP en Touchdown centre).
Daarnaast heeft de gemeente een start gemaakt met de verkoop van haar eigen kantoorpanden met bredere gebruiksmogelijkheden. Hierdoor wordt ongeveer 15.000m^2 kantoorruimte onttrokken.
En met de objectgerichte aanpak wordt getracht om op 31-12-2014 voor ten minste 30.000m^2 kantooroppervlakte afspraken te hebben gemaakt tot transformeren. Hiermee worden de afspraken die in het kader van Plabeka zijn gemaakt, gehaald.

tot slot
Ik zal u op de hoogte houden van de ontwikkelingen op het gebied van transformatie van leegstaande kantorenpanden. Mocht het nodig zijn in te grijpen, als blijkt dat die leegstand zich negatief ontwikkelt, dan zal ik ook dit met u bespreken. Ik beschouw hiermee de motie ' Van kantoor naar woning' (8 november 2010) als afgedaan.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg