



Haarlem

Leden van de gemeenteraad van Haarlem

Datum 20 oktober 2014
Ons kenmerk GRIFFIE/RKC/2014/388493
Contactpersoon J. Caffé
Doorkiesnummer 023-5113038
E-mail jcaffe@haarlem.nl
Kopie aan Leden college b & w
Bijlage(n) 1
Onderwerp Aankondiging RKC-onderzoek Effectiviteit leegstandsbeleid

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u ter kennisname het plan van aanpak van het onderzoek van de rekenkamercommissie naar de effectiviteit van het leegstandsbeleid in Haarlem. Het onderzoek is opgenomen in het jaarplan 2013-2014 van de rekenkamercommissie.

Het onderzoek heeft tot doel in beeld te brengen hoe de gemeente Haarlem het beleid voor de bestrijding van leegstand binnen de gemeentegrenzen heeft ingericht en hoe effectief de uitvoering van dit beleid is.

De rekenkamercommissie heeft eerst een factsheet opgesteld over de ontwikkelingen in de leegstand van vastgoed in de gemeente. Hieruit blijkt dat de leegstand in de gemeente in bepaalde segmenten in de afgelopen jaren is toegenomen. De rekenkamercommissie heeft daarom besloten tot vervolgonderzoek naar de effectiviteit van het leegstandsbeleid van de gemeente Haarlem. De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt vragen immers om interventies om als zodanig de leegstand niet verder te laten toenemen.

Het onderzoek wordt uitgevoerd in de periode november 2014 – april 2015. Meer informatie treft u aan in de bijgevoegde onderzoeksopzet. De factsheet is als bijlage bij het onderzoeksvoorstel gevoegd.

Mocht u vragen hebben of met de rekenkamercommissie van gedachten willen wisselen, dan houden we ons uiteraard van harte aanbevolen.

Met vriendelijke groet,
Namens de rekenkamercommissie,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jane Caffé', with a horizontal line drawn underneath the name.

Jane Caffé
Secretaris

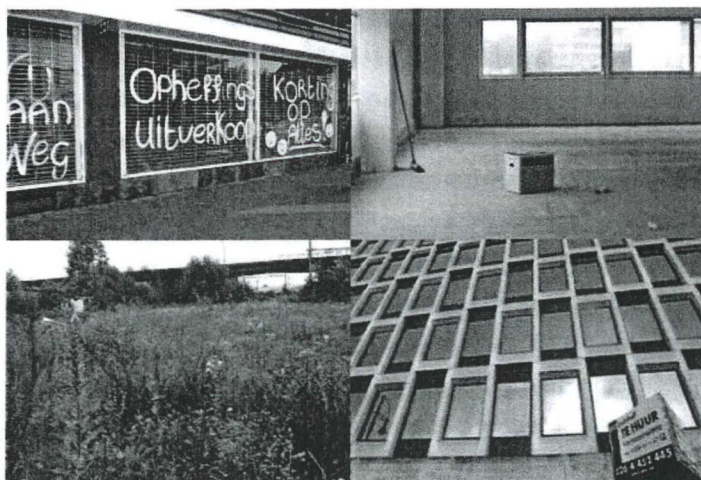


Haarlem

Rekenkamercommissie

Effectiviteit van het leegstandsbeleid

Onderzoeksopzet



Rekenkamercommissie Haarlem

Postbus 511

2003 PB Haarlem

023-511 30 38

www.haarlem.nl/bestuur-en-organisatie/commissies/rekenkamercommissie

rekenkamercommissie@haarlem.nl

Oktober 2014

Inleiding

In het onderzoeksplan 2013 heeft de RKC het onderzoek aangekondigd naar de effectiviteit van het leegstandsbeleid. Dit onderzoek gaat over leegstand van niet-woningen in Haarlem.

Langdurige leegstand heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid van wijken en winkelgebieden, en op de uitstraling van industrieterreinen. Door leegstand ontstaan verpaupering en gevoelens van onveiligheid.

Leegstand is sinds enige jaren een serieuze gemeentelijke problematiek: de economische crisis leidt in toenemende mate tot leegstand van commercieel en maatschappelijk vastgoed.

Een bijzondere vorm van leegstand zijn braakliggende terreinen in de stad. Veelal zijn er plannen voor nieuwbouw, maar zijn deze niet uitgevoerd vanwege het economisch tij. De terreinen blijven daardoor braak liggen met verpaupering en vervuiling tot gevolg. De kern van de problematiek is dat elke oplossing een tijdelijk karakter moet hebben: als het economisch tij keert moet er direct gebouwd kunnen worden.

Leegstand, en wel de bestrijding hiervan, staat al langer op de agenda van het gemeentebestuur. De gemeente heeft initiatieven ontwikkeld om het gebruik van onbenutte terreinen en maatschappelijk vastgoed te verbeteren. Ook werkt de gemeente Haarlem in regionaal verband aan het reguleren van het kantorenaanbod. Het overaanbod wordt in de Kantoren(leegstand) uitvoeringsstrategie 2010-2040 (Plabeka) aangepakt. Naast het aanpassen van het kantorenplanaanbod zijn er ook voorstellen voor het kwalitatief verbeteren van de bestaande kantorenvorraad en het verminderen van de structurele incurante kantorenleegstand.

De rekenkamercommissie heeft in kaart laten brengen wat de ontwikkelingen zijn in de leegstand van vastgoed in de gemeente. Uit de factsheet blijkt dat de leegstand in de gemeente in de onderscheiden segmenten in de afgelopen jaren is toegenomen. De rekenkamercommissie heeft daarom besloten tot vervolgonderzoek naar de effectiviteit van het leegstandsbeleid van de gemeente Haarlem. De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt vragen immers om interventies om als zodanig de leegstand niet verder te laten toenemen

De factsheet is als bijlage bij dit onderzoeksvoorstel gevoegd.

Doelstelling van het onderzoek

Gemeenten kunnen in de bestrijding van leegstand een belangrijke rol spelen. Met ruimtelijke ontwikkeling en economisch beleid, maar ook met instrumenten die specifiek zijn gericht op het opheffen van leegstand. Dit instrumentarium is met de (herziening van de) Leegstandswet de afgelopen jaren sterk uitgebreid.

Het oplossen van leegstand is echter niet gemakkelijk. Door vermindering van overtollige plancapaciteit dalen de inkomsten van de gemeente. Ook zal de gemeente als vastgoedeigenaar soms in eigen vlees moeten snijden en kunnen gemeenten leegstand vaak alleen oplossen door effectief samen te werken met de eigenaren van panden, ondernemers, andere betrokkenen en vaak ook buurgemeenten.

De RKC wil met dit onderzoek inzicht geven in de mate waarin het (gemeentelijk) beleid voor de aanpak van de leegstand en de uitvoering hiervan effectief is (geweest) en voor de langere termijn kan zijn. Hierin is ook van belang hoe de gemeente in het bepalen en uitvoeren van het beleid samenwerkt met ondernemers, bedrijven en regionale overheden.

Vraagstelling

Haarlem de onderzoeksvraag luidt:

Hoe is het leegstandsbeleid van de gemeente Haarlem vormgegeven en leidt de uitvoering tot effectieve bestrijding van leegstand?

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

Afbakening

Het onderzoek richt 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;

De onderzoeksperiode loopt van mei 2010 tot heden. Op die manier kan de RKC het uitgevoerde beleid van het vorige college toetsen en wordt inzicht geboden in de wijze waarop het huidige college invulling geeft aan een doelmatige en effectieve aanpak van leegstand.

Aanpak van het onderzoek

Het onderzoek wordt uitgevoerd door:

Dossieranalyse:

1. Het coalitieakkoord 'Het oog op morgen' (mei 2010);
2. Het coalitieprogramma Haarlem 'Samen doen!' (2014-2018).
3. De programmabegrotingen 2011-2015 t/m 2014-2018;
4. De kadernota's 2011 t/m 2014
5. De economische agenda's Haarlem 2007-2010 (apr-07) en 2012-2016 (feb-12);
6. De convenanten Waarderpolder (mrt-11), Binnenstad (jun-07) en Schalkwijk;
7. De Uitvoeringsstrategie Kantoren en bedrijven 2010-2040 (jun-11);
8. De uitvoeringsovereenkomsten "De Kantoren(leegstand) uitvoeringsstrategie 2010 – 2014" (Plabeka, nov-11), "Uitvoeringsprogramma Bedrijfsverzamelgebouwen en broedplaatsen 2011–2015 (nov-11).
9. De convenanten met de Centrum Management Groep Haarlem (CMG Haarlem).
10. Het Meerjarenperspectief Grondexploitatie 2014-2019 (jun-14).
11. Het convenant binnenstad Haarlem 2013-2017 (apr-13)
12. Overige gemeentelijke nota's, evaluaties, interne rapportages e.d.

Interviews:

1. Wethouder Economie;
2. Wethouder Ruimtelijke ordening en vastgoed;
3. Gemeenteraadsleden;
4. Beleidsambtenaren;

5. Vertegenwoordigers van de Haarlemse binnenstad (Bijvoorbeeld Centrum Management Groep Haarlem, Haarlem Centraal en/of individuele ondernemers uit de binnenstad)
6. Vertegenwoordigers van bedrijventerrein Waarderpolder (Bijvoorbeeld IndustrieKring Haarlem Waarderpolder, Parkmanagement Waarderpolder, Stichting BIZ Waarderpolder en/of individuele ondernemers van het bedrijventerrein);
7. Vertegenwoordigers van winkelcentrum Schalkwijk (Bijvoorbeeld Ondernemend Schalkwijk, Winkeliersvereniging Winkelcentrum Schalkwijk en/of individuele ondernemers uit het winkelcentrum);
8. Vertegenwoordigers van de Cronjestraat (Bijvoorbeeld Winkeliersvereniging Cronjé Haarlem en/of individuele ondernemers);
9. Vastgoedeigenaren en makelaars met een goed totaalbeeld van de actuele en verwachte toekomstige vastgoedsituatie in Haarlem e.o. ;
10. Vertegenwoordigers van Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Planning van het onderzoek

De RKC start met het onderzoek in november 2014. Wij verwachten het eindrapport medio 2015 te publiceren.