



Vitaliteitsplan binnenstad Haarlem

“Een toekomstbestendige binnenstad”

Plan van aanpak

Stec Groep aan de gemeente Haarlem

Daan Goos & Martijn Exterkate
16 november 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Kaders vitaliteitsplan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Noodzaak en opgaven	6
2.1	Landelijk beeld binnensteden	6
2.2	Ontwikkeling Haarlemse binnenstad.....	7
2.3	Opgaven: klaar voor de toekomst.....	13
	Opgave 1: Winkelgebied compact houden en versnippering voorkomen.....	13
	Opgave 2: Panden multifunctioneler inzetten	14
	Opgave 3: Aanpak kwetsbare delen binnenstad	15
	Opgave 4: Nieuwe economie verleiden	15
	Opgave 5: Brede investeringsagenda binnenstad	16
3	Proces, planning en randvoorwaarden	17
3.1	Processtappen	17
3.2	Planning en betrokken stakeholders	21
3.3	Randvoorwaarden succesvolle transformatie	22
4	Bijlage	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Toekomstbestendigheid Haarlemse binnenstad onder druk

Haarlem wil de vitaliteit van de binnenstad versterken. Deze staat landelijk bekend als een zeer aantrekkelijke plek om te bezoeken, bezichtigen, winkelen en overnachten. Tot aan de coronapandemie functioneerde de binnenstad relatief goed in vergelijking met andere binnensteden. In de coronaperiode is Haarlem juist bovengemiddeld geraakt. Het bezoek is fors teruggelopen, het aantal winkels gedaald en de leegstand opgelopen. De leegstand (ruim 6%) ligt op een kantelpunt wat gezond wordt geacht. De toekomstbestendigheid van de binnenstad staat steeds meer onder druk. Binnensteden veranderen constant en kennen grote economische dynamiek. Bedrijvigheid en branches komen en gaan. De veranderingen gaan momenteel echter snel. Diverse trends die het economisch functioneren van de binnenstad raken zijn versneld, zoals online winkelen, winkelbezoek dichterbij huis en vaker thuiswerken. Herstel van het (intercontinentaal) toerisme is daarnaast nog niet in zicht. De komende jaren wordt een verdere toename van leegstand verwacht vanwege een verder krimpend winkelbestand. Het CPB (2020) verwacht dat de leegstand oploopt naar bijna 11% in 2022 in de Haarlemse binnenstad.

Aan de slag met versterking binnenstad: nu ingrijpen om afglijden te voorkomen

Overmatige leegstand is funest voor de bezoekersbeleving en het ondernemersklimaat. Het vitaliteitsplan heeft als doel om toenemende leegstand waar mogelijk te voorkomen. Een plan gericht op perspectief met ruimte voor nieuwe economie, een goed klimaat voor bestaande ondernemers en vastgoedpartijen en gerichte versterking van kwetsbare delen in de binnenstad. Om de opgaven het hoofd te bieden is flexibiliteit en handelingsvermogen nodig. Kansrijke herinvulling van leegstand krijgt prominente aandacht.

Door nu gezamenlijk te handelen wordt ingezet om toekomstige negatieve effecten te verzachten. Daarin schuilt echter een tegenstelling. De ervaring leert dat marktpartijen vaak pas handelen als zij acute noodzaak zien. De vraag is of zij dat nu al ervaren. In het vitaliteitsplan is daarom expliciet aandacht voor de betrokkenheid van marktpartijen, instellingen en het gemeentelijk bestuur. De urgentie moet voor ieder helder zijn en samenwerking is een must. Dit om potentieel afbraakrisico voor de uitkomsten van het traject te minimaliseren.

1.2 Kaders vitaliteitsplan

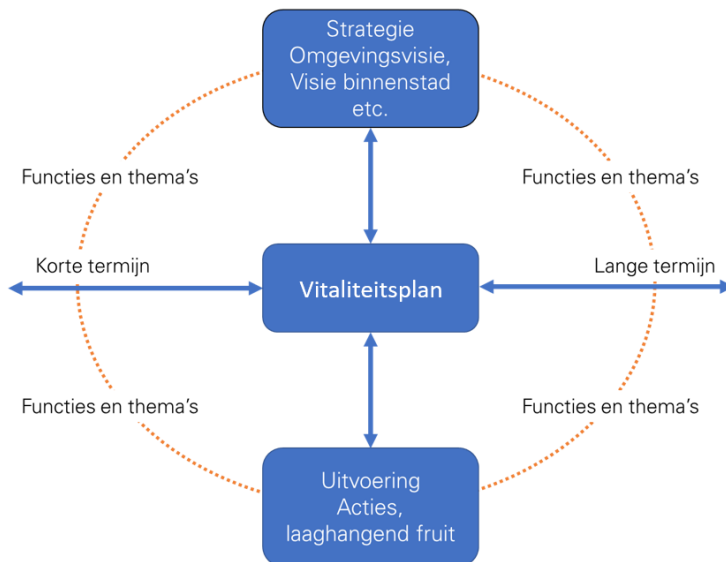
Beleidsmatige duiding en inkadering van het vitaliteitsplan

Het vitaliteitsplan gaat over binnenstedelijke transformaties. De binnenstad is een samenhangend weefsel van functies en (beleids)thema's. Het vitaliteitsplan en de opgaven zijn dynamisch op drie assen te plaatsen: de verschillende (beleids)thema's/functies, het schaalniveau van beleidsafwegingen (uitvoerend, tactisch, strategisch) en de termijn van de opgaven (korte, middellange en lange termijn). Het snijvlak op de drie assen is navolgend beschreven en figuur 1 geeft dit weer.

- Transformatie is de schakel tussen (beleids)thema's en functies en daardoor is het vitaliteitsplan per definitie **cross-sectoraal**. Denk aan de functies winkelen, horeca, wonen, werken, maar ook aan thema's zoals duurzaamheid, mobiliteit en omgang met schaarse openbare ruimte.
- Het vitaliteitsplan is de schakel tussen langere termijn strategie en de concrete uitvoering op korte termijn. Dit heeft sterk samenhang met de beleidskaders. Het vitaliteitsplan levert bouwstenen voor het (toekomstige) omgevingsplan en programma's onder de (toekomstige) omgevingsvisie, zoals de actualisatie van het detailhandelsbeleid. Tegelijkertijd bouwt het voort op bestaande strategische kaders, zoals de Toeristische koers. Het vitaliteitsplan geeft vanuit een gedeelde visie inzicht in concrete kortere termijn-acties om transformatie en vitaliteit te stimuleren. Daarmee heeft het raakvlakken met de actiegerichte aanpak en geeft het uitvoering aan de actie 'verkennen behoefte en mogelijkheden transformatie binnenstad' uit het Actieplan Detailhandel en Horeca 2020-2022.

- De opgaven vanuit de verschillende functies en beleidsthema's zijn dynamisch en zijn soms meer gericht op korte termijn uitvoering en soms meer gericht op langere termijn strategie, daarmee kunnen zij 'schuiven' in de matrix in figuur 1.

Figuur 1: Conceptueel model vitaliteitsplan



- Dit op te stellen vitaliteitsplan sluit aan bij de omgevingsvisie Haarlem 2045. Het behoud van de vitaliteit en dynamiek is in deze visie de centrale ambitie om de binnenstad als levendig en aantrekkelijk centrum voor de regio te behouden. Het vitaal houden van cultuur, detailhandel en horeca, versterken van routes en deelgebieden zijn in dit plan van aanpak opgenomen en sluiten hierop aan.
- De ruimte in de binnenstad is beperkt en vraagt om een goede balans in functies en gebruik, ook in relatie tot de leefbaarheid. Behoud van de werkfunctie en de vitaliteit van de binnenstad zijn hierbij het uitgangspunt, dit sluit ook aan bij de economische visie 2020-2024. Er wordt een integraal afwegings- en beoordelingskader opgesteld waaraan toekomstige initiatieven en ontwikkelingen getoetst kunnen worden. In de visie op de deelgebieden is aandacht voor nieuwe functies in de binnenstad, zoals de kansen voor perifere spelers in de vorm van een citystore (bv. DEKA tuin, Ikea, et cetera)
- Het centrum is een plek waar het prettig verblijven is en ontmoetingen plaatsvinden. Leegstand is een bedreiging voor een vitale binnenstad. In het op te stellen plan wordt de huidige leegstand op basis van de leegstand- en aanbodcijfers van onderzoeksbureau Locatus weergegeven. Inkleuring van de cijfers en aanvulling met actuele invulling van leegstaande panden gebeurt door de centrummanager. De wens voor een toekomstbestendige binnenstad is de reden om de leegstand in kaart te brengen om zo een beeld te krijgen van de ernst van de situatie en met vastgoedeigenaren en makelaars in gesprek te gaan. Er is geen consensus onder experts over de mate waarin herstel na de coronacrisis zal plaatsvinden en hoe dit zich zal manifesteren. Meerdere scenario's zijn mogelijk. Er is wel zekerheid dat in steden de leegstand zal toenemen. Het aandeel oppervlakte voor retail zal afnemen en er komt ruimte voor andere invullingen met nieuwe voorzieningen en functies. Winkelstraten worden straten met winkels en verkleuren van place to buy naar place to be.
- De acties in het vitaliteitsplan versterken beleidsambities, bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit, door het herinrichten van autoluwe straten waardoor de verblijfskwaliteit verhoogd wordt en door het tegengaan van ongewenste functies, zoals horeca 4.
- De participatie met vastgoedeigenaren en ondernemers leidt tot inzicht in de kansen om leegstand op te heffen. Gemeentelijke regelingen, waaronder het aantrekkelijk maken van winkelgevels en het project "Wonen boven winkels" kunnen initiatieven vanuit de stad ondersteunen en dragen bij aan de leefbaarheid en verblijfskwaliteit.

Afbakening binnenstad en deelmilieus

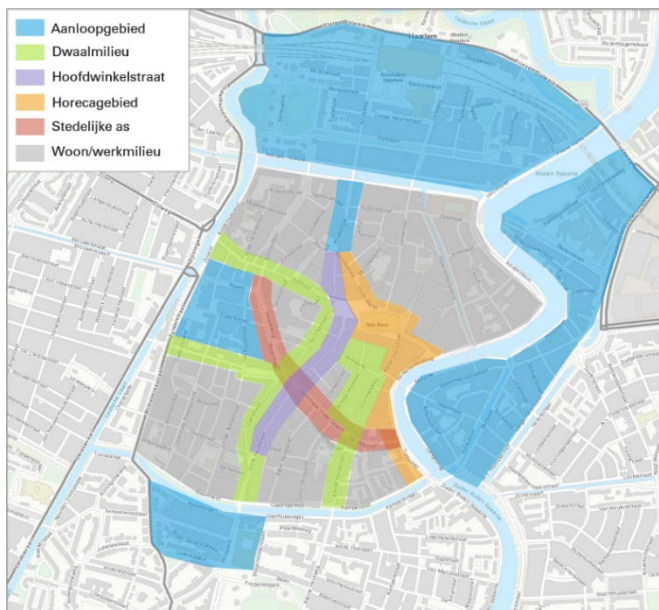
Het vitaliteitsplan heeft betrekking op de binnenstad zoals weergegeven in figuur 2. Aan de reguliere binnenstad zijn gebieden ten oosten van de Spaarne (rondom de koepelgevangenis en tot aan de Lange Herenvest) en ten zuiden (rondom het Houtplein) toegevoegd gelet op ontwikkelingen in deze gebieden.

In de binnenstad worden zes deelmilieus onderscheiden:

- Aanloopgebied: vanuit deze gebieden komen bezoekers de binnenstad binnen. In deze gebieden liggen OV-knooppunten (zoals het treinstation) en parkeergarages.
- Dwaalmilieu: dit gebied kent een grote variatie aan specialistische winkels, horeca, cultuur en ambachten. De straten in het dwaalmilieu worden o.a. de Gouden Straatjes genoemd.
- Hoofdwinkelstraat: in dit gebied zijn de landelijke winkelketens gevestigd en zijn overdag de meeste bezoekers te vinden.
- Horecagebied: in dit gebied zijn de vestigingsmogelijkheden voor horeca het ruimst. De horeca varieert van daghoreca tot restaurants en nachthoreca.
- Stedelijke as: in dit gebied is de infrastructuur dominant en is sprake van een stenige uitstraling. Dit gebied omvat de Gedempte Oude Gracht. De voorzieningen in dit gebied zijn sterk gemixt.
- Woon/werkmilieu: hier wordt overwegend gewoond. Er zijn verspreid diverse voorzieningen, zoals werkfuncties, kleinschalige horeca en maatschappelijke voorzieningen voor bewoners.

De exacte afbakening van deze deelmilieus scherpen we in het vitaliteitsplan verder aan.

Figuur 2: Afbakening binnenstad vitaliteitsplan



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de noodzaak voor transformatie en zijn eerste opgaven verkend die in het vitaliteitsplan verder worden uitgewerkt. Deze vijf opgaven zijn:

1. Winkelgebied compact houden en versnippering voorkomen
2. Panden multifunctioneler inzetten
3. Aanpak kwetsbare delen binnenstad
4. Nieuwe economie verleiden
5. Brede investeringsagenda binnenstad

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het proces, stakeholders en randvoorwaarden voor succesvolle transformaties.

2 Noodzaak en opgaven

2.1 Landelijk beeld binnensteden

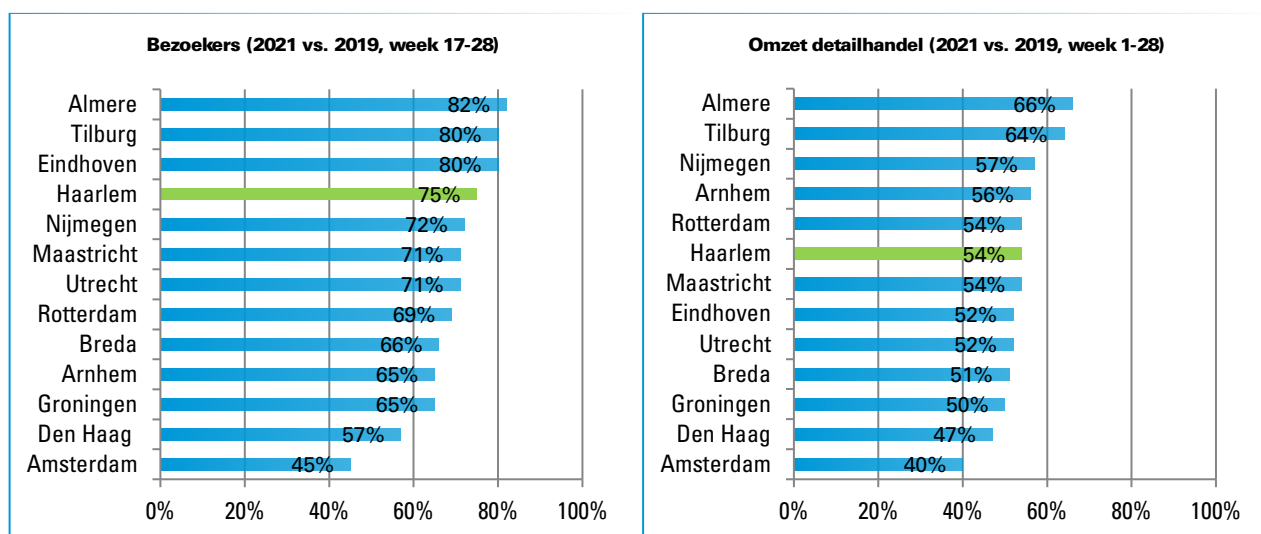
Pre-corona: binnensteden relatief sterk

De vijftien grootste binnensteden, waaronder Haarlem, functioneerden voor de coronapandemie relatief goed. Waar de middelgrote centra (in steden tot circa 150.000 inwoners) al langere tijd sterk onder druk stonden, hielden de binnensteden zich staande. De dominantie van winkels nam wel af; horeca en leisure waren in opmars. Wat leeg kwam werd snel weer ingevuld. Ook het aantal bewoners en de werkgelegenheid nam toe. Keerzijden van de groeiende belangstelling van bewoners en bezoekers in binnensteden zijn er ook. De toenemende populariteit van wonen in binnensteden heeft geleid tot sterk stijgende woningprijzen waardoor de inclusiviteit en diversiteit van binnensteden verder onder druk is komen te staan. Er heeft zich bovendien een wildgroei aan horecavestigingen voorgedaan, met in toeristische gebieden vaak ook laagwaardige ('dertien in een dozijn') zaken. Daarnaast veroorzaken toeristen en dagrecreanten bij piekmomenten voor een grote druk op de openbare ruimte.

Post-corona: binnensteden steeds kwetsbaarder

Corona is voor grote binnensteden een gamechanger. Zij zijn meer dan andere steden afhankelijk van bezoekers uit de regio, toerisme en werkconsumenten (arbeiders in de kantoren in en rondom de binnensteden). Juist deze groepen blijven weg. Consumenten winkelen liever dicht bij huis, intercontinentale toeristen komen nauwelijks en kantoorgebruikers werken (vaker) thuis. Het aantal bezoekers blijft in recente metingen achter. In figuur 3 is te zien dat het bezoek in het voorjaar/zomer van 2021 gemiddeld op 70% ligt in vergelijking met pre-corona. Omzetten in mode, schoenen en sport staan fors onder druk, net als in de vrijetijdssector (musea, bioscopen, evenementen en uitgaanshoreca). Uit figuur 3 blijkt dat de omzet van detailhandel in de eerste helft van 2021 bijna gehalveerd is ten opzichte van voor coronasituatie. Uit recent onderzoek (september 2021) van ABN AMRO blijkt dat een deel van consumenten (circa 18%) ook na de coronacrisis de grote steden minder wil bezoeken.

Figuur 3: Bezoekers- en omzetontwikkeling binnensteden (aandeel 2021 t.o.v. 2019)



Bron: INretail Grote Steden Monitor – rapportage week 28 2021; bewerking Stec Groep, 2021.

Juist in binnensteden stijgt de leegstand

Waar in de afgelopen jaren de leegstand in alle type winkelgebieden afnam door transformatie, steeg deze juist in de binnensteden (bron: Locatus). Tegelijkertijd wordt veel 'verborgen leegstand' gesignaleerd, met name onder mode- en schoenenzaken en uitgaanshoreca. Deze bedrijven houden door de coronasteun het

hoofd boven water. Bij afbouw van steun en door hoge schuldenlasten¹ worden een piek aan faillissementen verwacht. Experts gaan uit van een piek in het tweede kwartaal van 2022 (bron: Bijzonder Beheer Barometer). Deze zaken worden niet eenvoudig opnieuw ingevuld, waardoor binnensteden potentieel blijvend verarmd raken.

Versnelde transitie binnensteden noodzakelijk

De coronapandemie laat zien dat de Nederlandse binnensteden kwetsbaarder zijn geworden en een versnelde transitie noodzakelijk is. Er zijn risico's op oplopende leegstand en verschraving, zeker zolang vernieuwend lokaal ondernemerschap onvoldoende kans krijgt. In combinatie met toenemende ondermijning² en de rol van vastgoed hierbij ontstaan bovendien risico's op onveilige situaties en leefbaarheidsproblemen. Aan de andere kant is de huidige situatie ook een grote kans voor nieuwe soorten bedrijvigheid. Wel is een mentaliteitsomslag bij vastgoedpartijen voor nieuwe invulling van panden daarbij vaak noodzakelijk.

2.2 Ontwikkeling Haarlemse binnenstad

Binnenstad met zeer breed palet met publiekstrekkers

De binnenstad van Haarlem heeft van oudsher een sterke regiofunctie. Met een uitgebreid winkel-, horeca- en evenementenaanbod in een historische en unieke ambiance heeft de binnenstad een eigen positie binnen de Metropoolregio Amsterdam. De korte reisafstand naar de kust maakt de binnenstad voor toeristen extra aantrekkelijk. De Haarlemse binnenstad beschikt met ruim 1.100 winkels, horecazaken, culturele functies en dienstverleners over een zeer breed en divers palet aan publiekstrekkingen. De Haarlemse hoofdwinkelstraten Barteljorisstraat en Grote Houtstraat vormen de 'levensaders' van de binnenstad en zijn bepalend in de routing van de bezoeker. Rondom de hoofdwinkelstraten en de Grote Markt / Oude Groenmarkt is een groot dwaalmilieu gegroeid onder de noemer Gouden Straatjes, met een variatie aan specialistische winkels, horeca, cultuur en ambachten. In de gebieden daaromheen wordt overwegend gewoond en zijn diverse voorzieningen zoals zelfstandige ondernemers en culturele voorzieningen. Winkels zijn dominant in het straatbeeld; samen zijn zij goed voor de helft van het aantal voorzieningen. Naast winkels zijn anno 2021 de meeste panden ingevuld met horeca en diensten/ambachten (zoals kappers, schoonheidssalons, edelsmid en makelaars).

Flinke inwonersstijging in Haarlem en regio verwacht, ook aantal bewoners in binnenstad stijgt

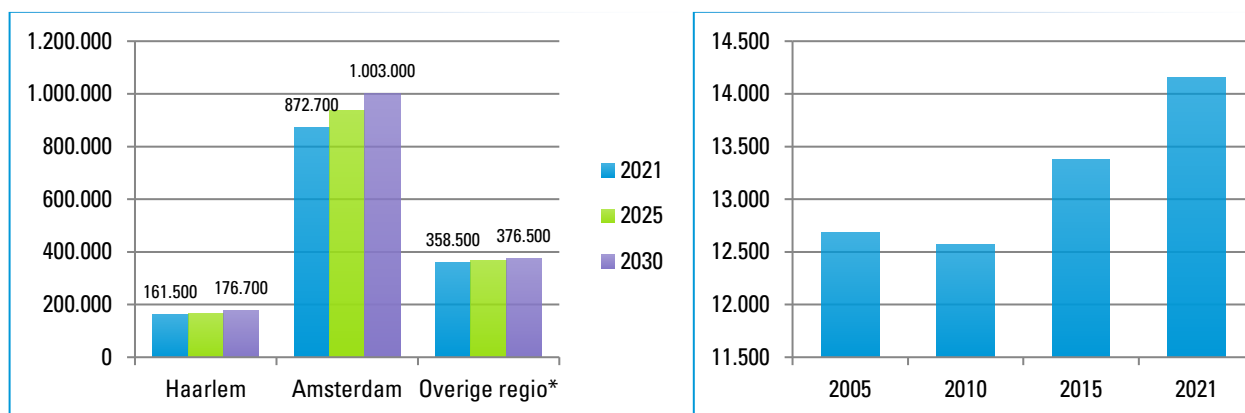
In Haarlem en regio neemt het aantal inwoners en daarmee potentiële bezoekers fors toe. Dit biedt kansen voor ondernemers in de binnenstad. In figuur 4 (links) is te zien dat in Haarlem zelf het inwonertal de komende tien jaar stijgt met circa 15.000. In de regio vindt de grootste inwonersgroei plaats in Amsterdam met ruim 130.000 inwoners tot 2030. Ook in Haarlemmermeer vindt flinke woningbouw plaats. Er wonen bovendien steeds meer mensen in de Haarlemse binnenstad zelf. Uit figuur 4 (rechts) blijkt dat in de afgelopen tien jaar er ruim 1.500 inwoners in de binnenstad bij kwamen; een stijging van ruim 10%.

Enerzijds zorgen meer bewoners voor extra levendigheid en afzet voor ondernemers. Anderzijds legt dit een grotere druk op de wisselwerking tussen rust en reuring in de binnenstad. Op diverse locaties zoals Raaks en de Brinkmannpassage zijn woningen gebouwd. De komende periode wordt ingezet op woningbouw in het stationsgebied, ontwikkeling van de Gonnetbuurt en het omzetten van verdiepingen van (winkel)panden naar wonen.

¹ Uit recent onderzoek van ABN AMRO (november 2021) naar belastingschulden blijkt dat 33% en 36% van de kledingwinkels en schoenenwinkels een openstaande belastingschuld heeft. Dit vertaalt zich naar respectievelijk 23 en 28 maanden winst (ervan uitgaande dat hetzelfde resultaat wordt behaald als in 2019).

² Landelijk is sprake van oprukkende ondermijning. Denk aan criminaliteit rondom drugs, afpersing en/of witwassen. Steeds vaker worden dienstverleners en vastgoed aangekocht om de criminele gelden te witwassen. Horeca, belwinkels, kappers en schoonheidssalons zijn branches waar de omzet moeilijk(er) te verifiëren en vaker criminele activiteiten plaatsvinden.

Figuur 4: Prognose inwoners Haarlem en regio (links) en ontwikkeling bewoners binnenstad (rechts)

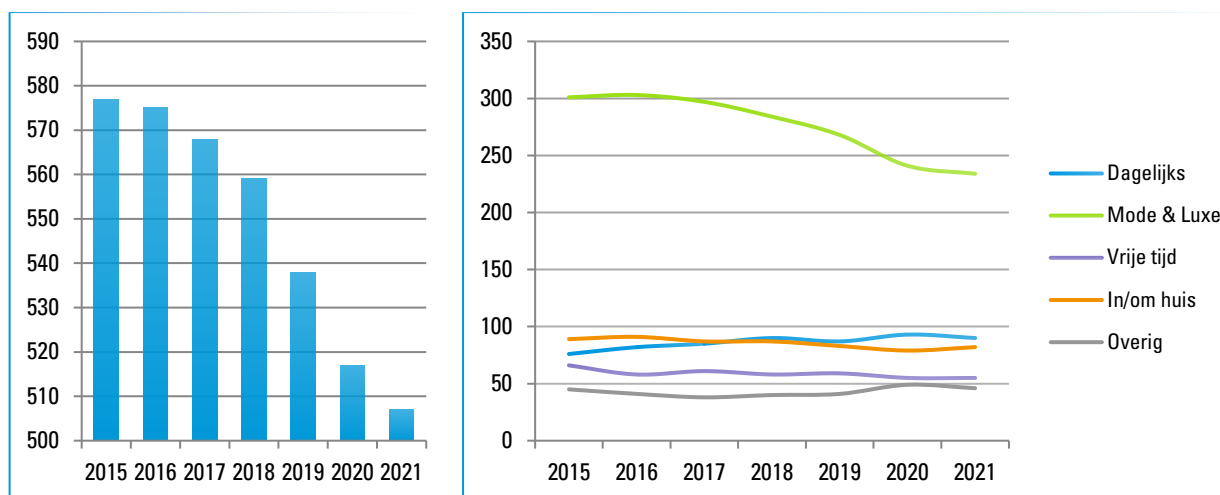


Bron: CBS, 2021; Primos, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021. * Gemeenten met een bovengemiddelde oriëntatie op de binnenstad op basis van koopstromenonderzoek 2018: Beverwijk, Bloemendaal, Haarlemmermeer, Heemstede, Hillegom, Velzen en Zandvoort.

Sterke terugloop in aantal winkels, ontstane leegstand wordt slechts beperkt ingevuld

Het aantal winkels in de Haarlemse binnenstad loopt snel terug. Sinds 2015 is het aantal met 70 afgenomen (zie figuur 5 links). Deze daling komt volledig vanuit de modebranche (zie figuur 5 rechts). De overige winkelbranches bleven redelijk stabiel, waarbij het aantal dagelijkse winkels iets toenam. Opvallend is dat de leegstand ontstaan door de terugval van het aantal winkels slechts beperkt wordt ingevuld met nieuwe functies. In figuur 6 is de ontwikkeling van niet-winkelfuncties en leegstaande panden te zien. Waar sinds 2018 het aantal winkels met 52 daalde, steeg het aantal leegstaande panden met 32. Enkel het aantal aanbieders in ambachten/diensten en cultuur/ontspanning steeg, respectievelijk met 6 en 3. Het aanbod horeca is licht gedaald met drie vestigingen. De leegstand die ontstaat door het dalend aantal winkels wordt kortom slechts beperkt ingevuld met nieuwe functies.

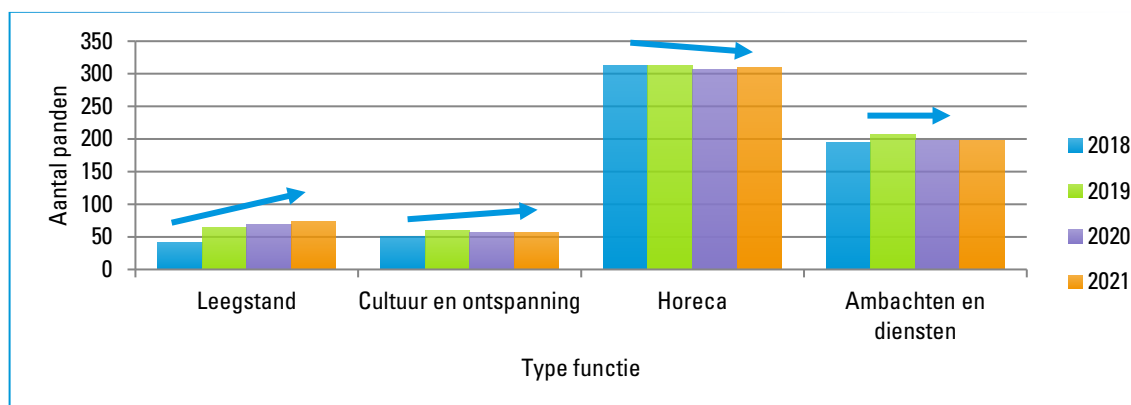
Figuur 5: Ontwikkeling aantal winkels (links) en winkelbranches³ (rechts) in binnenstad Haarlem



Bron: Locatus, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

³ Locatus onderscheidt vijf winkelbranches: dagelijks (o.a. supermarkten, speciaalzaken en drogisterijen), mode & luxe (o.a. modezaken, schoenenwinkels, juweliers), vrije tijd (o.a. sport-, spellen-, hobby- en mediawinkels), in/om huis (o.a. dierenwinkels, bloemisten, witgoed, fietsenwinkels, bouwmarkten en woonwinkels) en overig (o.a. feestartikelen, hoortoestellen, partijgoed).

Figuur 6: Ontwikkeling functies binnenstad Haarlem (excl. winkels) sinds 2018



Bron: Locatus, 2021; CBS, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

Parallel aan het teruglopend aantal winkels dalen ook de winkelomzetten per vierkante meter in de binnenstad. In de periode 2016-2018 (laatste meting in koopstromenonderzoek) verminderde de omzet met 6% in dagelijkse artikelen en 7% in niet-dagelijkse artikelen. Onderliggend is kortom sprake van verslechterend perspectief.

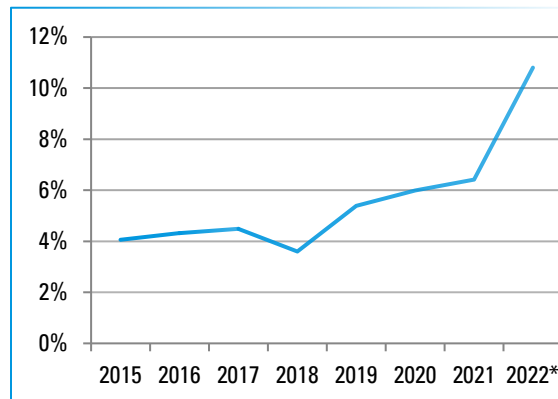
NADERE TOELICHTING AANBOD- EN LEEGSTANDSCIJFERS

In de rapportage worden voor de jaren 2015-2020 leegstand- en aanbodcijfers van onderzoeksbureau Locatus gehanteerd. Locatus registreert deze cijfers op basis van jaarlijks veldwerk en digitaal deskresearch. In de Haarlemse binnenstad vindt het veldwerk door Locatus jaarlijks plaats in het vierde kwartaal. Cijfers over 2021 zijn daarom nog niet beschikbaar. Om de rapportage te voorzien van actuele gegevens heeft Stec Groep middels veldwerk, telling van leegstand door CMG Haarlem en aanbod op FundainBusiness de cijfers voor 2021 geactualiseerd. De leegstands- en aanbodcijfers betreffen altijd een momentopname.

Leegstand binnenstad op kantelpunt gezond niveau, risico's op forse stijging

De leegstand in de Haarlemse binnenstad (6,4%, juli 2021) ligt iets boven een gezond frictieniveau⁴. In figuur 7 is te zien dat de Haarlemse binnenstad al jaren schommelt rondom een gezond frictieniveau. Wel is de leegstand stijgende en ligt zij op een kantelpunt van wat als gezond wordt beschouwd. De binnenstad scoort op leegstand aanzienlijk beter dan andere binnensteden. Gemiddeld lag de leegstand in de vijftig grootste binnensteden de afgelopen vijf jaar tussen de 11 en 14%. Ook in enigszins vergelijkbare binnensteden met een sterke regionale positie zoals Alkmaar (12%), Den Haag (7%), Utrecht (8%) en Zwolle (11%) lag de leegstand hoger. De komende jaren wordt echter ook in Haarlem een toename van leegstand verwacht, hoofdzakelijk door de negatieve effecten van de coronasituatie die onderliggende trends versnelt. Het PBL (december 2020) gaat uit een leegstand van 11% in 2022. Dit is bijna een verdubbeling van de huidige situatie. De Haarlemse binnenstad staat volgens dit onderzoek in de top vijf binnensteden waar de leegstand het sterkst gaat toenemen. Oorzaken zijn onder andere de branchering (relatief veel mode- en schoenenzaken), groot horeca-aanbod, regionale positie (consumenten mijden grote binnensteden) en de sterke terugval van toerisme.

Figuur 7: Leegstand % binnenstad Haarlem (panden)



Bron: Locatus, 2015-2020, Stec Groep, 2021.

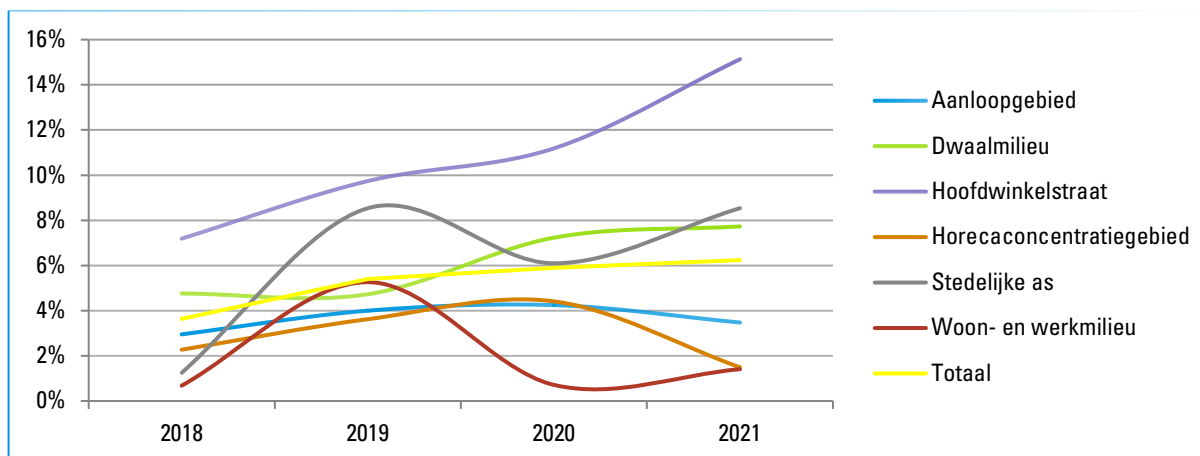
* Voorspelling CPB (2020) binnenstad Haarlem

⁴ Frictieniveau: een leegstand van 4 á 5% is van belang voor het goed functioneren van de winkelmarkt. Op dit niveau is er voldoende schuifruimte voor bestaande retailers en nieuwe toetreders, en zijn negatieve uitstralingseffecten van leegstand tegelijkertijd beperkt.

Hoofdwinkelstraat, horecagebied en dwaalmilieu meest kwetsbare deelmilieus

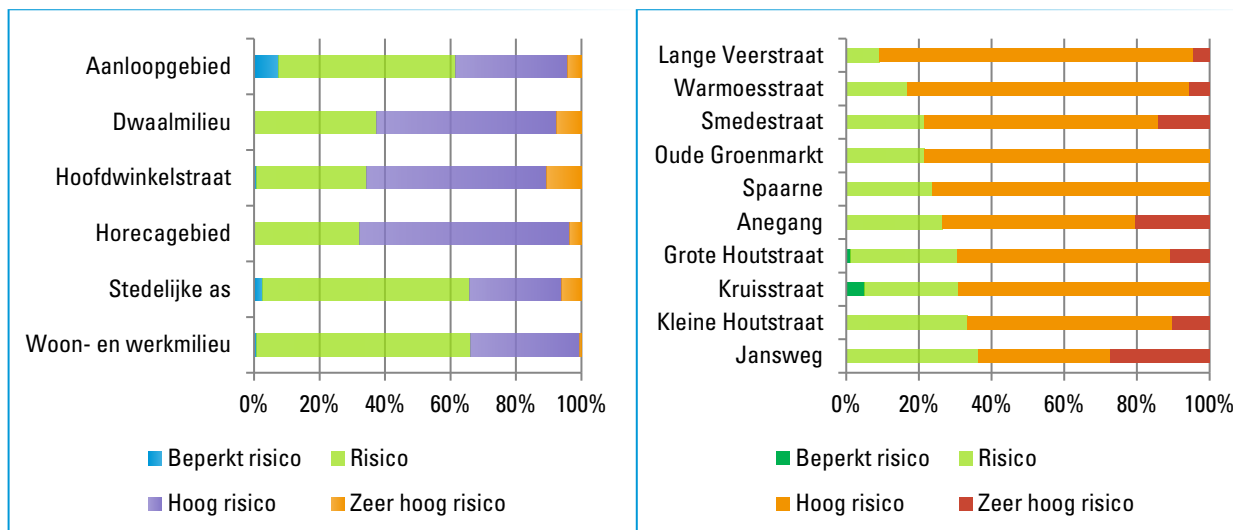
De leegstand in de binnenstad concentreert zich in een aantal deelmilieus (zie ook hoofdstuk 1.2 voor een indeling van de deelmilieus). We kijken naar de meest kwetsbare gebieden op basis van huidige leegstand en het risico op stoppende bedrijven. De Retail Risk Index (RRI) van Locatus (zie toelichting in bijlage) berekent het risico op stoppende bedrijven op pandniveau. In figuur 8 is de leegstand naar deelmilieu weergegeven. In figuur 9 is het risico op stoppende bedrijven weergegeven naar deelmilieu en straat. In figuur 10 is de ontwikkeling van de RRI naar deelmilieu weergegeven.

Figuur 8: Leegstandspercentage naar deelmilieus binnenstad (in aantal panden)



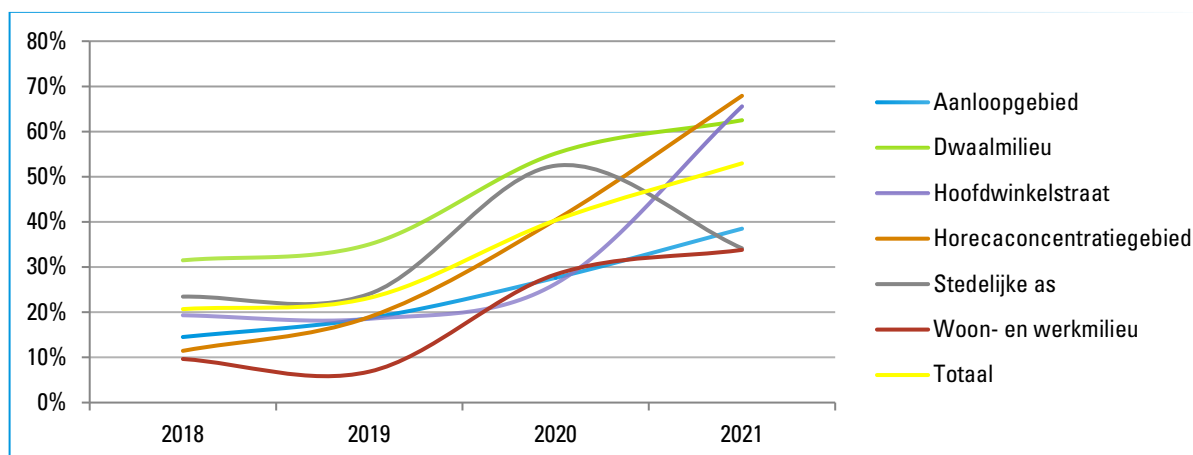
Bron: Locatus, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

Figuur 9: Risico op stoppende bedrijven (links: centrummilieus, rechts: top 10 kwetsbare straten)



Bron: Locatus Retail Risk Index, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

Figuur 10: Aandeel panden met (zeer) hoog risicoprofiel voor stoppende bedrijven (Retail Risk Index)



Bron: Locatus, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

De volgende gebieden blijken het meest kwetsbaar:

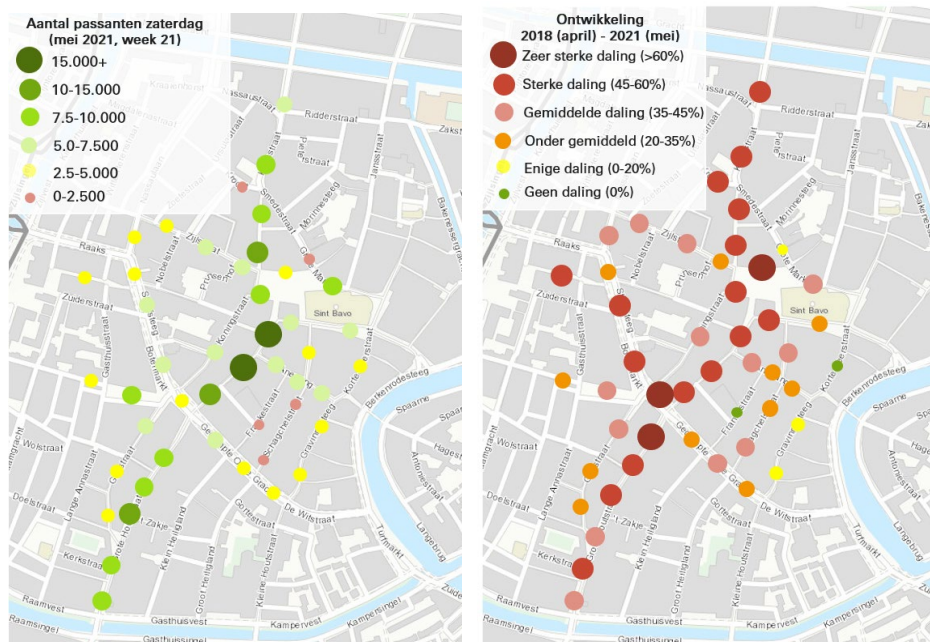
- **Hoofdwinkelstraat:** de opgave in de hoofdwinkelstraat is het grootst. Dit terwijl de passantenaantallen hier met afstand het hoogst zijn. Momenteel staat 15% van de panden leeg. Voor circa een derde van deze panden zijn plannen bekend zijn voor herinvulling. Ook dan blijft de leegstand in dit gebied hoog. Driekwart van de lege panden is kleinschalig (kleiner dan 100 m²), enkele lege panden zijn van grotere omvang (300 tot 500 m²). De leegstand in de hoofdwinkelstraat concentreert zich hoofdzakelijk tussen de Gedempte Oude Gracht en de Grote Markt en tussen de Nieuwstraat tot de Cornelissteeg. De Barteljorisstraat en het zuidelijk deel van de Grote Houtstraat (rondom het Proveniersplein) functioneren goed. Het gebied kent het hoogste aandeel panden met een (zeer) hoog risico op stoppende bedrijven: maar liefst twee derde. Er is een groot aantal stoppende bedrijven en verschuivingen te verwachten.
- **Dwaalmilieu:** de leegstand ligt hier op 8% en daarmee boven een gezond frictieniveau. De meeste straten functioneren goed. Binnen het dwaalmilieu concentreert de leegstaande zich in de Anegang, Kleine Houtstraat en Gierstraat. Alle panden zijn kleinschalig, enkel de Anegang (11-15 en 39) kent twee grotere leegstaande panden. Voor de Anegang geldt dat de leegstandsproblematiek van de hoofdwinkelstraat zich steeds meer verlegt naar deze straat. De straat kent enkele sterk verouderde panden met een sobere uitstraling waar de leegstand goed zichtbaar is. Ook enkele kleine units staan leeg. De Kleine Houtstraat is een uitloper van het dwaalmilieu, waar voorzieningen in met name het zuidelijk deel al worden afgewisseld met wonen. De Gierstraat is in opkomst doordat steeds meer panden ontsloten worden voor commerciële activiteiten.
- **Horecagebied:** de leegstand is hier laag en zelfs gedaald het afgelopen jaar. Wel heeft 65% van de panden een (zeer) hoog risicoprofiel. De horeca staat zwaar onder druk en kent een grote opgebouwde schuldenlast. Tegelijkertijd zijn in de horeca relatief veel startende bedrijven en worden panden vooralsnog snel ingevuld. Op basis van onderliggende trends (ontmoeten, gemak, toenemende bestedingen) is er hoop op herstel. De Lange Veerstraat, Smedestraat, Oude Groenmarkt en Spaarne komen in de index als meest kwetsbaar naar voren.
- **Stedelijke as:** in de stedelijke as staat 9% van de panden leeg. Ruim een derde van de panden heeft een (zeer) hoog risicoprofiel. De leegstand is verspreid over de straat en bestaat grotendeels uit zeer kleinschalige panden (tot 50 m²) en twee iets grotere panden (135 m² en 230 m²). Het gebied heeft geen duidelijk en onderscheidend profiel en een stenige uitstraling.

Tot slot valt buiten deze gebieden op dat de Kruisstraat en Jansweg een verhoogd risicoprofiel hebben. De uitgangssituatie van de Kruisstraat is sterk gelet op de centrale locatie en route vanaf het stationsgebied. De Jansweg/Jansstraat is nauwelijks nog onderdeel van de routing en heeft daardoor minimaal perspectief voor voorzieningen.

Terugloop bezoek binnenstad, vooral in hoofdwinkelstraat, stedelijke as en Raaks

Tijdens de coronaperiode trekt de binnenstad fors minder bezoekers. In de laatste grote meting (mei 2021, zie figuur 11) is zichtbaar dat met name het bezoek in de hoofdwinkelstraat, aan de stedelijke as en in het Raaks-gebied het meest is teruggelopen. Ook in het dwaalmilieu kennen diverse straten zoals de Zijlstraat, Warmoesstraat en Schagchelstraat een sterke terugloop. De hoofdwinkelstraat blijft met afstand het drukste milieu in de binnenstad, in het bijzonder het noordelijk deel van de Grote Houtstraat tot de Gedempte Oude Gracht. Uit de Grote Steden Monitor (INretail, 2021) blijkt uit de laatste meting (week 28, medio juli) dat het bezoek nog ruim 20% onder het niveau van voor de coronaperiode ligt.

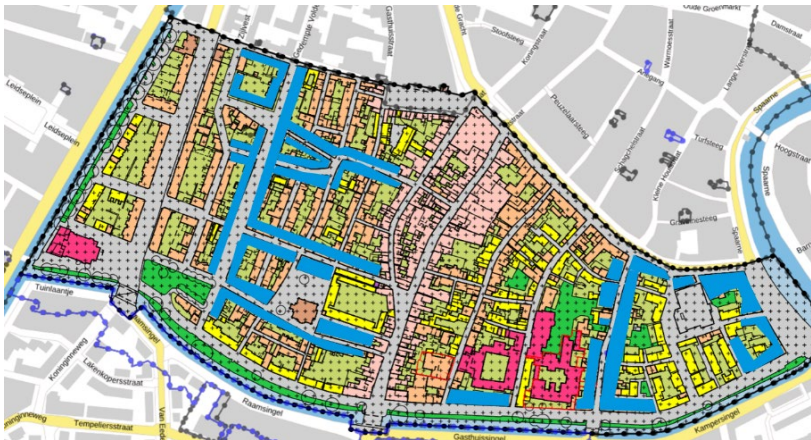
Figuur 11: Passanten binnenstad Haarlem aantallen (links) en ontwikkeling (rechts)



Grote omvang onbenutte plancapaciteit detailhandel, winkelareaal kan minimaal een derde toenemen

In een groot aantal straten buiten de hoofdwinkelstraten en het dwaalmilieu zijn in bestemmingsplannen mogelijkheden om winkels te openen (plancapaciteit). Deze plancapaciteit kan benut worden door invulling van detailhandel, of juist onbenut. Uit een globale scan blijkt dat er in de binnenstad van Haarlem veel onbenutte plancapaciteit is. De meeste onbenutte plancapaciteit ligt in het zuiden van de binnenstad van Haarlem in de wijken Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp. In figuur 12 is een grove indicatie gegeven van de onbenutte plancapaciteit in deze wijken. In de blauwe zones in het figuur is de (grotendeels) onbenutte plancapaciteit weergegeven. Gezamenlijk komt de onbenutte plancapaciteit in dit gebied uit op grofweg 21.000 m². Voorbeelden van andere straten in de binnenstad met onbenutte plancapaciteit (niet weergegeven in het figuur) die bovendien uit de loop liggen zijn de Nassaulaan, Jansstraat/Jansweg en Kinderhuisvest (grofweg 2.000 m² per straat). Afgezet tegen een huidig winkelbestand in de binnenstad van ruim 81.000 m² betekent dit dat er planologische mogelijkheden zijn het winkelareaal met minimaal een derde te verruimen. Dit staat haaks op landelijke en Haarlemse ontwikkeling van een krimpend winkelbestand, maar vooral op de beleidsambitie om tot een vitaal en compact centrum te komen. Zie hiervoor tevens hoofdstuk 2.3, opgave 1.

Figuur 12: Grove indicatie locaties onbenutte plancapaciteit binnenstad zuid (aangeduid met blauw)



2.3 Opgaven: klaar voor de toekomst

De binnenstad moet flexibel in kunnen spelen op een steeds sneller veranderende wereld. Enerzijds moeten panden, locaties en eigenaren klaar zijn om te transformeren naar nieuw gebruik, maar anderzijds moet ook het stelsel van beleid en bestemmingsplannen klaar zijn om dit mogelijk te maken of juist te weren. Navolgend zijn diverse opgaven benoemd. De definitieve opgaven bepalen we samen met de belanghebbenden. We benadrukken dat de opgaven niet statisch zijn maar in elkaar overlopen. Per opgave kunnen in de praktijk tal van instrumenten in samenhang worden ingezet. Een aantal voorbeelden hiervan zijn weergegeven in tabel 1. Daarom bepalen we eerst samen met de belanghebbenden de definitieve opgaven, en vervolgens het instrumentarium. Deze continue wisselwerking tussen opgaven en oplossingen, is essentieel om via consistent en systematisch beleid het algemene doel te borgen, namelijk: het behoud van een vitale binnenstad en voorkomen van leegstand.

Tabel 1: Instrumentarium voor sturing op transformatie

Visie en beleid (publiekrechtelijk)	Planologisch-juridisch (publiekrechtelijk)
• Thematisch beleid (bijvoorbeeld detailhandelsbeleid op niveau gemeente, regio, provincie) • Gebiedsgericht beleid (centrumvisie of deelgebieden) • Programmatische aanpak (bijvoorbeeld leegstandsaanpak)	• Sturing in bestemmings/omgevingsplan (veegplan, parapluplan, uitsterfconstructie, schrappen van functie of onbenutte plancapaciteit, etc.) • Grondbeleidsinstrumenten (zoals onteigening) • Wet Bibob (uitbreiding) • Stedelijke kavelruil • Saldering
Financieel (publiek-privaatrechtelijk)	Overig instrumentarium (publiek-privaatrechtelijk)
• Diverse subsidies (bijvoorbeeld voor transformatie, verhuizing, verplaatsing, wonen boven winkels) • Samenwerkingsfonds met collectieve financiering (zoals, OZB, of reclamebelasting) • Vastgoedontwikkelingsfonds, revolverend vastgoedfonds, sloopfonds	• Actieve acquisitie • Begeleiding ondernemerschap en accountmanagement • Faciliteren 'blurring' • Pandenbank • Experimentele proeftuinen • Transformatie/leegstandcoach.

Opgave 1: Winkelgebied compact houden en versnippering voorkomen

Waarom deze opgave?

Het aantal winkels in Nederland en Haarlem daalt al jaren. De meeste winkels floreren het best in nabijheid van andere winkels en voorzieningen. In vrijwel alle binnensteden wordt daarom ingezet op een compact winkelgebied. Vooral door winkels in het kernwinkelgebied te faciliteren en daarbuiten zo veel mogelijk te weren. Ook via verplaatsing van winkels naar het kernwinkelgebied, transformatie van winkels buiten het kernwinkelgebied en vermindering van plancapaciteit. De Haarlemse binnenstad heeft een sterk winkelmilieu. Wel is in het hart van het winkelmilieu (in het bijzonder de hoofdwinkelstraat, Anegang en stedelijke as) bovengemiddelde leegstand zichtbaar. Overmatige leegstand is funest voor de

winkelbeleving en leidt tot een neerwaartse spiraal. Het is aan te raden het winkelmilieu sterk te houden en versnippering van winkels te voorkomen. Binnen het winkelmilieu moet voldoende ruimte zijn voor zowel startende en kleinschalige ondernemingen, doorgroeiers en landelijke winkelformules. De binnenstad van Haarlem faciliteert hier momenteel in met een uitgebreid dwaalmilieu en de hoofdwinkelstraat. Ook is er onbenutte plancapaciteit buiten deze milieus (zie voorgaande paragraaf).

Welke acties nader te verkennen?

1. Afbakening en verankering van het kernwinkelgebied. Dit kan bijvoorbeeld bestaan uit de huidige hoofdwinkelstraat, het dwaalmilieu en enkele aanloopgebieden zoals Raaks. Naar gelang de omvang van de toekomstige opgave kan worden besloten de aanpak te intensiveren. In het vitaliteitsplan wordt daarom rekening gehouden met diverse scenario's (bijvoorbeeld: 10 of 20% krimp van het winkelbestand).
2. Transformaties mogelijk maken buiten het kernwinkelgebied indien dit nog niet mogelijk is. Verkenning waar en welke functies op deze locaties gewenst zijn, inclusief indicatie van programma (kwalitatief en kwantitatief).
3. Verminderen plancapaciteit buiten het kernwinkelgebied. Verkennen en aanwijzen gebieden waar onbenutte plancapaciteit risicovrij gereduceerd kan worden (zie ook voorgaande paragraaf). Daarbij inzet van beschikbaar instrumentarium zoals een veegplan of parapluplan. Een aandachtspunt bij deze planologische sanering is het creëren van voorzienbaarheid⁵. Gemeenten moeten het voornemen tot 'wegbestemmen' beleidsmatig en publiekrechtelijk verankeren om zo maximale voorzienbaarheid te creëren. Bij het beperken van planologische mogelijkheden voor detailhandel, bijvoorbeeld via branchering of saneren van onbenutte plancapaciteit is de Dienstenrichtlijn relevant (zie kader).

EUROPESE DIENSTENRICHTLIJN

Planologische beperkingen voor detailhandel vallen veelal onder de reikwijdte van de Dienstenrichtlijn⁶. Eenvoudig uitgelegd stelt deze richtlijn dat detailhandel (als dienst) vrij recht moet hebben om zich te kunnen vestigen, zonder beperkingen. De gemeente Haarlem kan nog steeds beperkingen opleggen voor detailhandel, mits dit noodzakelijk is vanuit het algemeen belang. Het saneren van onbenutte plancapaciteit is noodzakelijk en evenredig in relatie tot het algemene beleidsdoelen: vitale binnenstad en voorkomen leegstand. Daarmee is specifiek een sanering van onbenutte plancapaciteit in beginsel in lijn met de Dienstenrichtlijn. Ook in breder opzicht is het vitaliteitsplan in lijn met de Dienstenrichtlijn. Per opgave kan een breed stelsel instrumenten worden ingezet. Mocht er besloten worden om bepaalde voorzieningen te weren in deelgebieden, zal dit mogelijk nog wel nader onderbouwd moeten worden vanuit de eisen van de Dienstenrichtlijn.

Opgave 2: Panden multifunctioneler inzetten

Waarom deze opgave?

De economische dynamiek in de binnenstad is groot. Eisen aan panden vanuit de markt veranderen. Zo zijn verdiepingen en grote winkelpanden steeds minder in trek. Het is zaak bestaande panden zo goed mogelijk te benutten zodat panden goed onderhouden blijven en de levendigheid toeneemt. Bovendien helpt betere benutting van panden om huren in de plint te verlagen en daardoor (startende) ondernemers een kans te bieden. Multifunctionele panden (mixed-use objecten) bestaan per definitie uit een combinatie van verschillende functies met wonen, werken en ontspannen als hoofdelementen. Bij wonen gaat het om appartementen met mogelijk gemeenschappelijke voorzieningen. Bij werken gaat het vaak niet om traditionele kantoorruimte, maar moderne co-working-kantoren. Bij ontspanning zijn vaak relatief kleinschalige winkels, horeca en diensten onderdeel van de functiemix. Ook vermaak (leisure en cultuur), zorg, sport en onderwijs passen. Onderliggende trends zijn groei van thuiswerken, blurring, toenemende voorkeuren voor stedelijk wonen, het delen van (woon)voorzieningen en gemeenschappelijkheid.

⁵ Dit betekent eenvoudig gezegd: kon een partij (eigenaar van de ontwikkelrechten) het weghalen van de bestemming zien aankomen en had deze voldoende tijd om op basis van het vigerende plan te handelen? Heeft de partij vervolgens niets gedaan? Dan geldt dit als passieve risicoaanvaarding door deze partij en is planschade niet aan de orde

⁶ Zie Ministerie van BZK en Ministerie van EZK, Handreiking Dienstenrichtlijn, 2019

Welke acties nader te verkennen?

4. Lopend traject wonen boven winkels verbinden met vitaliteitsplan. Gebiedsgerichte inzet vanuit het credo: juiste functie op de juiste plek. Waar opportuun de regeling verbreden met economische activiteiten zoals maakbedrijven en flexibele kantoorconcepten.
5. Maatwerk en flexibiliteit bij bestaand incourant vastgoed. Vanwege monumentaal vastgoed zijn de mogelijkheden hiertoe beperkter dan elders. Tegelijkertijd is er een vraag om panden flexibeler in te kunnen richten, te vergroten en te verkleinen. Verkenning welke mogelijkheden er zijn om tegemoet te komen aan wensen van pandeigenaren.
6. Opwaardering 'dode' gevels achterkant winkelpanden. In diverse straten, in het bijzonder de Koningstraat en Gierstraat, hebben de achterkant van panden momenteel een functie als magazijn of opgang voor woningen. Deze plekken zijn onaantrekkelijk voor de consument en hebben regelmatig een verloederde uitstraling (graffiti en vernieling). Dit terwijl deze straten steeds meer profiel krijgen als winkel- en dwaalstraat en ze in het hart van de binnenstad liggen.

Opgave 3: Aanpak kwetsbare delen binnenstad

Waarom deze opgave?

De leegstand loopt op in diverse delen in de binnenstad en dit is zeer onwenselijk om diverse beschreven redenen. Bovendien vraagt de verblijfskwaliteit blijvend om aandacht.

Welke acties nader te verkennen?

7. Inventarisatie knelpunten en plannen panden met langdurige en structurele leegstand via diverse gesprekken en enquête. Nadere grip op oorzaken, zoals incourant vastgoed, niet marktconforme huurprijzen en veranderend marktperspectief.
8. Herontwikkeling verouderd vastgoed / rotte kiezen aanpak. Diverse panden zijn verouderd en stralen negatief af op de omgeving. Voorbeeld is de Anegang 33-35-37. Op deze locaties wordt in overleg met vastgoedpartijen gekeken of herontwikkeling mogelijk is.
9. Doorontwikkeling hoofdwinkelstraat. In april 2021 is onderzoek opgeleverd met uitvoeringsprojecten voor de hoofdwinkelstraat, zoals verkleining van de hoofdwinkelstraat, opwaardering/vergroening van het zuidelijk deel van de Grote Houtstraat, thematisering rondom het Proveniersplein ('delicatessen van Haarlem') en het aantrekken van flagshipstores, brandstores en perifere spelers.
10. Verhogen verblijfskwaliteit stedelijke as. Dit gebied heeft geen duidelijk profiel, is versteend en heeft primair een infrastructurele functie. Tegelijkertijd doorkruizen veel bezoekers deze straat en ligt in het hart van de stad. Het gebied kan meer fungeren als 'groene long' (een straat met veel groen) in de stad. Mogelijk kan het gebied meer profiel krijgen voor werk-gerelateerde functies.
11. Het optisch aantrekkelijker maken van de binnenstad met een gevelplan en/of investeringsregeling.

Opgave 4: Nieuwe economie verleiden

Waarom deze opgave?

Binnensteden zijn magneten voor ondernemerschap en plekken waar mensen graag verblijven, wonen, werken en studeren. Dit maakt binnensteden veerkrachtige locaties. Wel staan ze onder invloed van steeds veranderende omstandigheden. Met een gericht plan is een zekere marktdynamiek te sturen. Hiervoor is het wel noodzakelijk om visie te hebben op (deel)gebieden en kansen die zich hier de komende jaren voordoen. Bovendien is samenwerking en organisatie van belang voor het slagen van transitie. Daarbij gaat het om het verleiden, enthousiasmeren en ondersteunen van vastgoedeigenaren en ondernemers.

Welke acties nader te verkennen?

12. Gebiedsprofiel per deelgebied. In de gebiedsprofielen wordt een duidelijke koers uitgezet voor het deelgebied. Telkens wordt ingegaan op: Wat maakt deze plek uniek? Waarom hier ondernemen? Waarom hier investeren? Welke bedrijvigheid willen we wel of juist niet in dit gebied? Wat moet aangepakt worden? Het gebiedsprofiel dient investeerders te verleiden om te investeren. Daarin wordt

tevens de verbinding gelegd met marketing zodat spreiding van bezoek (niet alleen op de centrale pleinen maar verspreid door de binnenstad) op langere termijn wordt gestimuleerd.

13. Ruimte voor startende ondernemers. Verleiden van MKB-bedrijven in de binnenstad, bijvoorbeeld in de vorm van een fysieke locatie waarin zij nieuwe innovaties kunnen delen met klanten en/of het aanwijzen van specifieke gebieden gericht op MKB-bedrijven. Dit met aandacht voor behoud van levendigheid in de plint.

Opgave 5: Brede investeringsagenda binnenstad

Waarom deze opgave?

In de binnenstad komen veel transitie-thema's samen: klimaatadaptie, vergroening, hittestress, verduurzaming panden, deeleconomie, duurzame mobiliteit, toenemend toerisme en bijkomende druk op de omgeving, enzovoort. Een vitale binnenstad is een binnenstad die voorbereid is op de uitdagingen van de toekomst. Het totale pakket aan maatregelen draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat voor bezoekers en investeringsklimaat voor ondernemers en vastgoedpartijen. Haarlem investeert met een groot aantal projecten volop in de binnenstad. Door meer zichtbaarheid van deze projecten en introductie van nieuwe projecten worden partijen in de binnenstad ge-enthousiasmeert en investeringen aangejaagd.

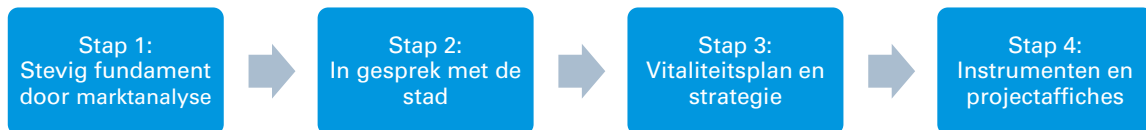
Welke acties nader te verkennen?

14. Lopende projecten binnenstad als integraal onderdeel van vitaliteitsplan in de vorm van een investeringsagenda. Denk daarbij aan het fietsenplan (optimalisatie en realisatie fietsparkeerplekken zoals Botermarkt, Nieuwe Groenmarkt en Hortusplein), herontwikkeling stationsgebied, verduurzaming bibliotheek, milieuzone vrachtwagens, herinrichting Nieuwe Groenmarkt (als nieuw onderdeel van het kernwinkelgebied), herontwikkeling Houtplein e.o., project steenbreek, herontwikkeling De Koepel en de Spaarnesprong.
15. Ontplooiing nieuwe projecten als onderdeel van participatietraject met prioritering: welke investeringen hebben duidelijke meerwaarde voor de binnenstad en het kernwinkelgebieden daarbinnen.

3 Proces, planning en randvoorwaarden

3.1 Processtappen

Voor de totstandkoming van het vitaliteitsplan worden vier stappen onderscheiden. Deze stappen zijn uitgebreid beschreven in de offerte 'Naar een sterk transformatieplan voor binnenstad Haarlem' (d.d. 27 mei 2021). We vatten de processtappen hier samen.



Stap 1: Stevig fundament door marktanalyse

Het proces start met aan analysedeel als objectieve onderlegger van het vitaliteitsplan en richting voor de koers.

Bepaling deelgebieden binnenstad Haarlem

We bepalen vroeg in het proces met elkaar de deelgebieden in de binnenstad. Dit geeft in het proces alle ruimte om gerichte analyses uit te voeren, gebiedsgericht te werk te gaan en in te zoomen op kansen en opgaven voor transformatie binnen deze deelgebieden. Stec Groep heeft al een eerste indeling in overkoepelende deelmilieus gemaakt (zoals hoofdwinkelstraat, dwaalmilieu, stedelijke as). Deze verdiepen we en verfijnen we met de projectgroep. Deelgebieden worden ingedeeld op basis van:

- Funciemix en milieus: waar zijn combinaties van type functies en milieus te onderscheiden;
- Routing en stedelijk weefsel: hoe lopen consumenten door de binnenstad en hoe is het deelgebied aangetakt op de diverse (winkel)straten;
- Leegstand: waar zien we clusters (ontstaan) van leegstand, waar is waarschijnlijk transformatie noodzakelijk gelet op de tendens;
- Opgaven: overkoepelende opgaven of lopende dan wel beoogde herontwikkeling.



Functionele analyse: opgaven en kansen voor binnenstad Haarlem

In de functionele analyse gaan we in op de winkel- en voorzieningenstructuur van de binnenstad, zowel de vraag- als aanbodzijde. We analyseren de staat van de binnenstad en deelgebieden (o.a. aanbod, leegstand, branchering, koopstromen). Hiervoor gebruiken we informatie van de gemeente en andere bronnen (o.a. Locatus, provincie, bestedingscijfers, bezoekersaantallen, passantentellingen) en onderzoeken van onszelf en derden. Een eerste analyse is al gemaakt door Stec Groep (zie hoofdstuk 2).

We benchmarken, zover als mogelijk en accuraat, met vergelijkbare plekken. Hoe verhoudt Haarlem/het deelgebied zich daartoe? Is het aanbod vergelijkbaar? Wat mist, of waar liggen juist kansen? We doen een kwantitatieve analyse en een kwalitatieve beoordeling. Kwalitatief beoordelen we trends en ontwikkelingen, maar ook demografische ontwikkelingen en het marktperspectief. Op basis van kengetallen maken we een (distributieve) inschatting van het haalbare aanbod.

Vastgoed in beeld

In de analyses is in het bijzonder aandacht voor de eigenaren in de binnenstad. Op basis van beschikbare informatie wordt in beeld gebracht: hoe is de eigendomssituatie, waar is sprake van grootbezit, wie zijn

grotere actoren en waar is juist sterk versnipperd aanbod? Via het traject 'wonen voor winkels' van provincie Noord-Holland wordt beoogd Kadaster-data te achterhalen die de analyses ondersteunen.

Daarnaast wordt in dit stadium met 10 tot 15 pandeigenaren een individueel gesprek gevoerd. Dit doen we bij voorkeur verdeeld over de verschillende deelgebieden, met enkele eigenaren met grotere posities (één derde) en eigenaren met langdurig/structureel leegstaand vastgoed (twee derde). Doel van de gesprekken is om kansen, knelpunten en perspectieven op te halen. Hiermee ontstaat een beeld van de verschillende denkbeelden over (de toekomst van) de binnenstad van Haarlem. Ook vragen we wat nodig is om succesvol te kunnen ondernemen (of beheren) in de straat/deelgebied/binnenstad. De interviews zijn er vooral om inzicht te krijgen in de rode draad van knelpunten voor het opvullen van leegstand en de opgave voor de binnenstad. Deze gesprekken vinden individueel plaats zodat eenieder de ruimte voelt de expertise te delen.

Indien data voorhanden is wordt een huurprijsanalyse uitgevoerd. Is er sprake van overwaardering c.q. zijn de huurprijzen marktconform? Ligt hier een potentiële relatie met leegstand? In overleg met de gemeente wordt gekeken hoe deze data ontsloten kan worden, bijvoorbeeld met behulp van de VEBH of analyse door actieve makelaars in de binnenstad.

Marktanalyse per segment/deelgebied

We analyseren de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de diverse economische segmenten voor de binnenstad. Voor ieder segment maken we relevante vooruitblikken naar 2025 en 2030: uitbreidings- en vraagbehoefte, trends, effecten hiervan op locatievoorkeuren en factoren, et cetera. De aanlooproutes worden daarin meegenomen. Marktsegmenten die we onderzoeken:

- Detailhandel: we schatten de marktpotentie in via een distributieplanologisch onderzoek, zowel voor dagelijks als niet dagelijks en benchmarken met vergelijkbare steden.
- Horeca: compacte marktanalyse voor zowel daghoreca, restaurants en avond/nachthoreca, met behulp van data uit Locatus en Vastgoeddata.
- Cultuur en ontspanning: op basis van benchmark en huidig aanbod.
- Diensten, ambachten en (creatieve) bedrijfsruimte. We schatten de marktpotentie in van deze doelgroepen, op basis van ontwikkelingen en marktanalyses.
- Maatschappelijke voorzieningen en zorg: hiervoor hanteren we een door onszelf ontwikkeld prognosemodel, waarmee we op basis van de verwachte inwonersgroei, -ontwikkeling en -samenstelling van Haarlem en kengetallen tot een onderbouwde ruimtevraag komen.
- Wonen: prognose huishoudens op basis van Primos, daarbij ingezoomd op kansrijke doelgroepen voor de binnenstad.

Bespreking met projectgroep en pop-up team

Vanuit deze analyses denken we na over potentiële scenario's. Scenario's kunnen betrekking hebben op verschillende gebieden, verschillende functies en / of verschillende tijdslijnen. Deze zetten we op papier en bespreken we in een tussenoverleg met de projectgroep. Doel van dit tussenoverleg is ook om vast te stellen welke scenario's voor u in aanmerking komen en gepresenteerd kunnen worden tijdens de vervolgstappen hieronder. Op grond hiervan bespreken we ook hoe we het vervolgtraject concreet invullen. Welke partijen willen we bij elkaar zetten, willen we alle scenario's met iedereen bespreken of juist thema- of gebiedsgerichte sessies organiseren. De bevindingen delen we tevens met het pop-up team.

Stap 2: In gesprek met de stad

Met de analyses uit de vorige stap in de hand gaan we in gesprek met de (binnen)stad. Een deel van de stakeholders is al vertegenwoordigd in het pop-up team. Nu willen we dit breder trekken. Cruciaal in deze stap is de noodzaak, urgentie en bereidheid tot handelen te peilen.

Vier ronde tafel gesprekken met de (binnen)stad

We organiseren een sessie met de belanghebbenden voor een integrale visie. Tijdens de bijeenkomst gaan we in gesprek met ondernemers, eigenaren en maatschappelijke organisaties. Ook betrekken we vertegenwoordigers van centrumgerelateerde functies als horeca, leisure, wonen en culturele instellingen. Met u bespreken we hoe we bewoners betrekken.



Omdat we de diepte in willen en ook verschillende scenario's willen bespreken, stellen we voor, om de sessie twee maal te verdelen over een viertal (digitale) ronde tafel gesprekken met elk 10 tot 15 deelnemers. Na een plenaire aftrap delen we in het eerste blok de groepen in op basis van branche/achtergrond (zoals detailhandel, horeca, cultuur/maatschappelijk en vastgoed). Met gerichte vragen zorgen we ervoor dat de discussie gevoerd wordt over het centrum. In het tweede blok delen we de groepen in op basis van deelgebied, zoals de hoofdwinkelstraat, de Gouden Straatjes, het Hortusplein en de Spaarnwouderstraat. De exacte indeling stemmen we af en is mede afhankelijk van de deelnemers. Per tafel vindt een plenaire terugkoppeling plaats, zodat partijen op elkaar kunnen reageren. Enkele gemeenteraadsleden zijn welkom om deel te nemen als toehoorder. In tabel 2 geven we een indicatief programma weer.

Tabel 2: Voorstel programma (nader af te stemmen)

19:30u	Aftrap door betrokken wethouder(s)
19:40u	Beeld opgaven Haarlemse binnenstad door Stec Groep
20:00u	Deelsessie 1: wat speelt er in uw branche en wat betekent dit voor de Haarlemse binnenstad?
20:30u	Terugkoppeling deelsessie 1
20:45u	Pauze
21:00u	Deelsessie 2: opgaven en kansen in uw straat/deelgebied
21:30u	Plenaire terugkoppeling
21:45u	Afsluiting en borrel

We gaan ervan uit dat de gemeente zorg draagt voor de organisatie van de bijeenkomst. Denk daarbij aan de locatie (indien de bijeenkomst op locatie is), het verzenden van uitnodigingen, communicatie, catering, et cetera. Stec Groep draagt, in samenspraak met de projectgroep, zorg voor de inhoud van de bijeenkomst.

Bereidheid en plannen vastgoedeigenaren polsen

Het is onmogelijk om alle vastgoedeigenaren te betrekken bij het opstellen van het vitaliteitsplan. Zeker ook omdat de groep zeer divers is en in bredere werksessies juist de vastgoedeigenaren niet het achterste van hun tong laten zien. We gaan daarom meer op maat te werk. In ons voorstel haken vertegenwoordigers van vastgoed aan in het pop-upteam, spreken we 10 á 15 geselecteerde vastgoedeigenaren in stap 1 en organiseren we de rondetafelgesprekken met daarbij vastgoedeigenaren.

Om ook een grotere groep te polsen en informeren willen we daarnaast een enquête inzetten om gedachten en wensen voor de toekomst op te halen. Hoe zitten ze in de wedstrijd? Welke ideeën hebben zij zelf (zowel ten aanzien van marktpotentie als plannen voor eventuele transformatie)? Waar lopen ze nu tegenaan? Wat verwachten zij van de gemeente? We stellen een gerichte vragenlijst op die in maximaal 10 minuten in te vullen is. Verspreiding loopt via gemeente en/of CMG of VEBH. Met de enquête krijgen we een mooi beeld van de inhoudelijke aspecten welke vastgoedeigenaren van belang vinden, meer gevoel bij de strategie en instrumenten die passen en veel richting voor vervolg.



Stap 3: Vitaliteitsplan en strategie

Nu hebben we voldoende input, interactie en verscherping opgehaald om tot een vitaliteitsplan te komen. We stellen een document op waarin we de analyse, het proces, de scenario's en de visie op een aantrekkelijke, leesbare manier overbrengen. Geen dik rapport, maar een beeldend en leesbaar document.

De precieze items in het plan hangen natuurlijk af van wat uit het proces komt en welke keuzes hierin door belanghebbenden en u worden gemaakt. Maar denk in ieder geval aan:

- De belangrijkste feiten over de binnenstad van Haarlem en de ontwikkeling de afgelopen jaren.
- Inzicht in de impact van dynamiek (consumentengedrag, strategieën winkelformules, internetwinkelen, impact corona, flitsbezorgdiensten) in de detailhandel in Haarlem: vraag, aanbod en ontwikkelingsruimte.
- Marktkansen vanuit functies als winkelen, wonen, werken, leisure en maatschappelijke functies.
- Afbakening en duiding van deelgebieden binnen de Haarlemse binnenstad: locaties binnen het centrum die kansrijk zijn voor winkels en die u wilt versterken (groeigebieden).
- De mogelijke scenario's en de feedback hierop. Voor de binnenstad als voor de deelgebieden.
- (Eerste) perspectief voor plekken die niet meer tot het kernwinkelgebied behoren (en eerste aanzet voor alternatief programma kansrijk is voor deze plekken op basis van de besproken scenario's).
- Een relevante onderbouwing van dit ruimtelijk kader, op basis van ruimtelijk functionele en economische aspecten. Op deze manier maximale bijdrage aan het versterken van (de ontmoetingsfunctie van) de binnenstad.
- Hoe te komen tot vertaling in ruimtelijke plannen (bestemmings- of Omgevingsplan) en als toetsingskader voor nieuwe initiatieven in de binnenstad van Haarlem. Maar ook hoe omgaan met de ruimtelijke kaders en planologische mogelijkheden buiten de binnenstad.

Afwegings- en beoordelingskader voor toekomstige initiatieven: waar wel en niet meewerken?

Ons voorstel is om een integraal afwegings- en beoordelingskader op te stellen waaraan toekomstige initiatieven en ontwikkelingen getoetst worden. Deze dient in onze visie nadrukkelijk gelinkt te worden met het ruimtelijk kader en de visie op deelgebieden. Immers, in deelgebieden waar de winkelfunctie centraal staat is het onwenselijk om ook wonen te realiseren (hoogstens op de verdieping). In andere gebieden, waar het perspectief voor detailhandel of voorzieningen ontbreekt is het wellicht wel wenselijk om te transformeren en functies als wonen op de begane grond toe te staan.

Stap 4: Instrumenten en projectaffiches

Instrumenten voor sturing op gewenste ontwikkelingen

Binnen de huidige planologisch juridische wet- en regelgeving is in onze optiek veel sturing mogelijk. De aanstaande Omgevingswet biedt daarnaast aanvullende mogelijkheden. We kijken zowel naar publiek- en privaatrechtelijke instrumenten, alsmede stimuleringsmaatregelen voor ruimtelijke sturing, om zo de gewenste kernkeuzes tot uitvoering te brengen. Deze drietrup gebruiken we nadrukkelijk omdat in onze optiek een efficiënte ruimtelijke sturing een samenspel is hiertussen. De publiekrechtelijke instrumenten zoals het Omgevingsplan borgen en versterken de werking van de stimulerende maatregelen, en voorkomen dat wanneer partners (gemeenten, marktpartijen) niet opereren in de lijn met de handelingsperspectieven, er ongewenste neveneffecten optreden.

Uitwerken instrumenten in overzichtelijk format

Van elk van de instrumenten, maatregelen en arrangementen lichten we op hoofdlijn toe:

- Korte toelichting instrument.
- Werking instrument (in kader van uw vraagstelling: stimuleren transformatie).
- Wisselwerking met andere instrumenten.
- Kaders en randvoorwaarden die gesteld zijn aan het instrument. Hierin ook relevant: biedt de introductie van de Omgevingswet nieuwe kaders en/of mogelijkheden?
- Kosten en opbrengsten van het instrument. Ook indicatieve verdeling naar publiek en privaat.
- Voor welke voor type opgave(n) is de betreffende aanpak geschikt (doelstellingen, timing, schaal)?
- Waar mogelijk geven we ook enkele rekenvoorbeelden bij de inzet van instrumenten.

- Risico's en randvoorwaarden.

Ook zetten we de instrumenten op een schaal van links randvoorwaardelijke instrumenten en rechts instrumenten waarmee je echt stuurt. Verder zien wij dat – willen stimuleringsmaatregelen en privaatrechtelijke instrumenten werkzaam zijn, de basis – de publiekrechtelijke instrumenten – aanwezig dienen te zijn. Daarmee maken we ook de samenhang tussen de instrumenten duidelijk.

Opleveren definitief vitaliteitsplan inclusief voorstel instrumenten

Nadat we de instrumenten hebben beoordeeld op de toepasbaarheid in de context van de binnenstad van Haarlem, vullen we het vitaliteitsplan verder aan. We doen concrete voorstellen voor inzetbare en toepasbare instrumenten op korte en lange(re) termijn. Hierbij geven we ook aan welke beoogde resultaten mogelijk zijn en welke randvoorwaarden noodzakelijk zijn.

Parallel hieraan verkennen we met u of het wenselijk is om de doelen/opgave concreet te maken. Welke ambitie streeft u na (bv. afname aantal m² leegstand, investeringen door marktpartijen, concrete realisaties)? Door dit concreet te maken ontstaat ook een doelstelling waarmee u het transformatieteam op pad kunt sturen. Ons voorstel is om dit in heldere en meetbare doelen te formuleren, zodat monitoring ook mogelijk wordt.

Uitkomst is een to-the-point vitaliteitsplan (incl. scenario's), een zo concreet mogelijk werkplan voor de komende periode en instrumenten die zowel op korte als langere termijn toepasbaar zijn om de opgave bij de kop te pakken. Hierbij geven we bovendien inzicht in de kosten en risico's die hiermee gepaard gaan.

Kick-off bijeenkomst transformatieteam

Na oplevering van het vitaliteitsplan gaat de uitvoering starten. Daartoe wordt een transformatieteam opgericht. We plannen een kick-off bijeenkomst met het transformatieteam. We presenteren de bevindingen over de binnenstad van Haarlem (generiek) en specifiek voor de verschillende deelgebieden. Daarbij geven we aan welke strategie en instrumenten beschikbaar zijn en ingezet kunnen worden op korte en langere termijn. Ook is er gelegenheid om met elkaar in discussie te gaan, bijvoorbeeld over het laaghangend fruit. De kick-offbijeenkomst is de start van periodiek overleg.

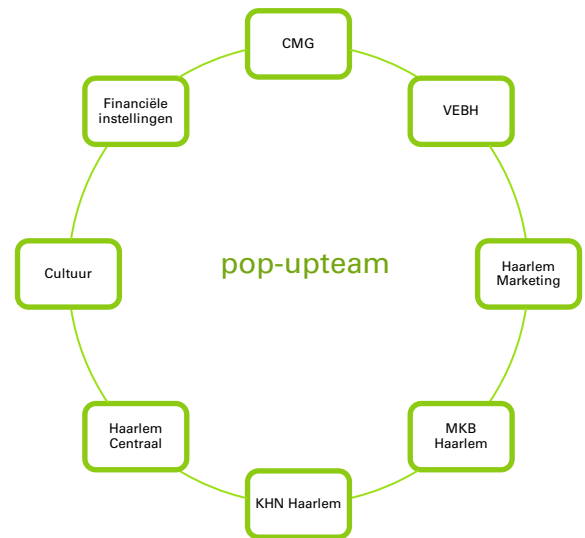
3.2 Planning en betrokken stakeholders

Er wordt gekoerst op oplevering van het vitaliteitsplan begin 2022. De beoogde planning is in tabel 2 weergegeven. Tussentijds vinden diverse overlegmomenten plaats met de projectgroep en het pop-upteam.

Tabel 3: Planning

Oktober 2021	• Vaststelling van plan van aanpak vitaliteitsplan • Stap 1: Analyse
November 2022	• Stap 1: Analyse • Stap 1: Opstart individuele gesprekken pandeigenaren • Stap 2: Opstart enquête pandeigenaren
December 2021	• Stap 1: Afronding individuele gesprekken pandeigenaren • Stap 2: Afronding enquête pandeigenaren
Januari 2022	• Stap 2: Ronde tafelgesprekken • Stap 3: Opstellen concept vitaliteitsplan
Februari 2022	• Stap 3: Opstellen afwegingskader toekomstige initiatieven • Stap 4: Instrumenten en projectaffiches
Maart 2022	• Stap 4: Definitief vitaliteitsplan
Q2 2022	• Stap 4: Vaststelling definitief vitaliteitsplan

Voor een succesvolle uitvoering van het vitaliteitsplan is breed draagvlak cruciaal, zowel in de gemeentelijke organisatie als met alle betrokken partijen in de binnenstad. In het proces wordt daarom een groot aantal stakeholders betrokken. Voor de interne organisatie is een projectgroep ingesteld. Daarnaast is een pop-upteam ingericht waarin de verschillende partners in de binnenstad worden vertegenwoordigd. De deelnemers aan de werkgroep Leegstand zijn actief bij het vitaliteitsplan betrokken (o.a. via het pop-upteam) en worden op de hoogte gehouden via de CMG. Er gaat in het traject uitgebreid aandacht naar het betrekken van vastgoedpartijen door individuele gesprekken, een enquête en potentieel een ronde tafelgesprek met vastgoed als thema. Ook is in het proces aandacht voor het betrekken van bewoners in de binnenstad.



3.3 Randvoorwaarden succesvolle transformatie

Om te komen tot succesvolle transformaties in de binnenstad is een aantal randvoorwaarden cruciaal. Stec Groep voerde in 2020 onder ruim 120 gemeenten onderzoek uit naar randvoorwaarden voor succesvolle transformaties. In 2021 voerde Stec Groep onderzoek uit onder landelijke winkelbeleggers naar belemmeringen bij transformaties en de verwachte rol van gemeenten. Voor de Haarlemse binnenstad zetten we de belangrijkste randvoorwaarden op een rij:

- **Gedeelde urgentie:** Een gedeeld beeld van de leegstandsopgave en noodzaak tot transformatie. Dit geldt zowel bestuurlijk, ambtelijk als bij marktpartijen. Bij veel ondernemers en eigenaren moet het besef van echte verandering van de eigen locatie nog komen. Al naar gelang de urgentie is het van belang dat uw bestuur de noodzaak om te handelen ook ziet en hiervoor op de barricaden gaat. Gedeelde urgentie is in Haarlem gelet op de beperktere leegstand in vergelijking met andere binnensteden mogelijk uitdagender dan elders.
- **Actief sturende rol gemeente:** Een actief sturende rol door de gemeente is onmisbaar en bewezen effectief. Anders blijft de aanpak doorgaans hangen in ambities. De gemeente is een belangrijke aanjager voor transformaties, te beginnen met een positieve grondhouding, meedenken en doen. Dit geldt voor de gehele ambtelijke organisatie, van beleidsmedewerker EZ tot de afdeling vergunningen. De crux is vervolgens om een samenspel van instrumentarium (publiekrechtelijk, privaatrechtelijk, financieel en organisatorisch) die elkaar versterken in te zetten. Ambities dienen daarbij publiekrechtelijk gestoeld te zijn. Uit recent onderzoek van Stec Groep (2021) blijkt dat veel winkelbeleggers lege winkelpanden willen transformeren, maar daar veel regeldruk en belemmeringen bij ervaren. Het beleid rondom transformaties dient daarom integraal op elkaar afgestemd te zijn zodat beperkingen zoveel als mogelijk worden geminimaliseerd. Dit geldt ook ten aanzien van parkeernormen, stedenbouwkundige eisen en bouwhoogte.
- **Verleiden van marktpartijen:** Om investeringen uit te lokken van vastgoedpartijen moet het vitaliteitsplan lange termijn zekerheid bieden, een realistische koers bevatten en moet de beoogde transformatie voldoende investeringsperspectief bieden (c.q. rendabel zijn). Hierbij hoort dan ook het beperken van mogelijkheden op andere plekken. Oftewel, het trechteren van planologische mogelijkheden naar de binnenstad.
- **Samenwerking overheid en markt:** Bij gebiedstransformaties is samenwerking tussen overheid en markt van groot belang. Zeker als het eigendom versnipperd is. Samen wil je afspraken maken en helderheid bieden over het uiteindelijke doel. Het is zaak om elkaars belangen en beperkingen te (er)kennen. Zo zijn financiën bij gemeenten niet oneindig en zijn zij slechts tot beperkte hoogte probleem eigenaar. Tegelijkertijd hebben niet alle pandeigenaren de financiële middelen om te investeren in het pand of zitten bijvoorbeeld hoge boekwaarden in de weg.

- **Capaciteit en middelen voor aanjagen en uitvoering:** Uitvoering gaat alleen plaatsvinden wanneer in deelgebieden concrete transformatieopgaven worden gedefinieerd, samen met betrokken ondernemers en vastgoedeigenaren (die aan elkaar gelinkt moeten worden via businesscases). Om dit daadwerkelijk van de grond te krijgen is procesgeld onontbeerlijk, want er zijn veel gesprekken nodig. Vastgoedpartijen moeten meegenomen worden in de gedachte wat het kan worden; om dit helder te krijgen is in ieder geval een investering in tijd en geld nodig om mogelijkheden te inventariseren en visualiseren. Daarna is het een investeringscase die opgepakt moet worden door de eigenaren zelf. Subsidies kunnen helpen, maar vooral om kostenverhogende zaken (als verduurzaming en gasloos) te helpen financieren. Initieel moeten het logische businesscases zijn, op basis waarvan op lange termijn een gezond rendement kan worden gerealiseerd.

4 Bijlage

UITLEG RETAIL RISK INDEX (RRI)

Op basis van ruim 10 jaar data heeft Locatus een model ontwikkeld om te voorspellen hoe groot de kans is dat een ondernemer over een jaar nog op de locatie gevestigd is. De RRI bestaat uit vijf indicatoren:

1. Pandindex: prestaties van het winkelpand tot op heden
2. Straatindex: ontwikkeling van de invulling van winkelpanden in de straat rond het winkelpand.
3. Branche-index: ontwikkeling van de branche die actief is in het pand.
4. Vraag & aanbodindex: verhouding tussen vraag-aanbod van de branche in het pand.
5. Covid-19 index: de verwachte impact van Covid-19 is meegenomen voor de betreffende huurder.

Scores in het model zijn ingedeeld in de categorieën: van zeer beperkt risico tot zeer hoog risico. Twee voorbeelden:

- Bij panden met een hoog risico is de kans dat de ondernemer binnen 1 jaar stopt tussen de 26,0% en 31,5%.
- Bij panden met een beperkt risico is de kans dat de ondernemer binnen 1 jaar stopt tussen de 5,1 en 6,2%.

Een groot aandeel panden met een (zeer) hoog risicoprofiel betekent niet dit één-op-één resulteert in leegstand. Allereerst zullen niet alle winkels in de gevarenzone stoppen. In het verleden nam, ondanks de 10% stoppers, het aantal gevulde winkelpanden 'slechts' met 0,5% tot 1% per jaar af. Het merendeel van de panden wordt binnen enige tijd weer gevuld door andere ondernemingen.