

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Commissie Ontwikkeling

Datum 20 juli 2016
Ons kenmerk 2016/550547
Contactpersoon Jan Appelman
Doorkiesnummer 023-5113345
E-mail j.appelman@haarlem.nl
Onderwerp Proces actieplan leegstand

Geachte leden,

Naar aanleiding van het onderzoeksrapport van de Rekenkamercommissie heeft de gemeenteraad het College verzocht om een door de stakeholders in de stad en de regio gedragen actieplan leegstand. Via deze brief wil ik u informeren over de voortgang van het proces om te komen tot een actieplan leegstand om de bovenmatige leegstand van commercieel vastgoed in Haarlem aan te pakken.

Uit de in de bijlage aangehaalde monitors maak ik op dat Haarlem en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op de goede weg zijn om op termijn te komen tot een commerciële vastgoedmarkt die meer in evenwicht is. Bij een evenwichtige commerciële vastgoedmarkt is sprake van een leegstand op het maximale niveau dat nodig is voor een goede doorstroming. Dit maximale frictieleegstandsniveau ligt tussen de 5% en 8% van de voorraad.

Het leegstandsniveau voor de Haarlemse kantorenmarkt is vooral door onttrekkingen aan de kantorenvoorraad de afgelopen jaren fors afgenomen. Toch ligt dit met 16,8% in Haarlem en 17,8% in de MRA nog te ver van het frictieleegstandsniveau af. Ook het leegstandsniveau voor de Haarlemse winkelmarkt liep terug ten opzichte van 2014 en kwam met 4,8% in 2015 onder het frictieleegstandsniveau. Door het leegkomen van de 2 V&D 's in het voorjaar 2016 komt de leegstand in Haarlem met 8,1% in Haarlem-Centrum met 10,5% en winkelcentrum Schalkwijk met 22,2% echter boven het frictieleegstandsniveau uit.

Gezien bovenstaande blijft een door de stakeholders in de stad en de regio gedragen actieplan leegstand van belang.

Stakeholdersoverleg kantoorlocaties

In het voorjaar 2016 zijn rondetafelgesprekken gehouden met de stakeholders in Haarlem en de regio over een scherpere vraagruiming en vraagverdieping rond



Haarlem

2

kantoorlocaties in de regio Haarlem-IJmond als onderdeel van de procesafspraken om te komen tot een actuele uitvoeringstrategie zowel op de schaal van de MRA als die van de regio Haarlem en IJmond.

Onderstaande punten zijn aan de orde gekomen in het stakeholders overleg.

Weten welke marktontwikkelingen zich waar voordoen is een ding. Vervolgens nagaan welk instrumentarium kan worden ingezet ten behoeve van transformatie en herstructureringsopgave is een ander iets. Uiteraard is er een heel pallet van juridische, financiële en organisatorische facetten die invloed hebben bij functiewijzigingen van een gebied. Er zijn veel ontwikkelingen gaande op het gebied van wet- en regelgeving die de komende jaren impact zullen hebben. Belangrijk onderdeel hierbij is de omgevingswet. Deze wet zal nog meer nadruk leggen op de noodzaak tot integrale afwegingen bij functiewijzigingen in een gebied. De actuele stand van invoering en impact van deze wet maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de in de 2^e helft van het jaar op te stellen uitvoeringstrategie voor kantoorlocaties in de MRA. De uitvoeringstrategie voor kantoorlocaties in Haarlem zal hierop afgestemd zijn en eind dit jaar aan u ter bespreking worden voorgelegd.

Succesvolle transformatieprojecten hebben een aantal kenmerken gemeen: Er is veel tijd geïnvesteerd om alle stakeholders aan tafel te krijgen en te houden. Dit vraagt om commitment en soms ook om investeringskracht vanuit de overheid.

Bij nieuwe detailhandelsplannen wordt een regulerend platform op regionale schaal door de provincie als adviesorgaan gebruikt die de gestelde kaders bewaakt. Ook bij plannen voor nieuwe kantoorlocaties kan een vergelijkbaar regulerend platform meerwaarde bieden om regionaal te sturen. Het platform Plabeka zou hiervoor ingezet kunnen worden. In de boven aangehaalde uitvoeringstrategie wordt dit verder uitgewerkt.

Stakeholdersoverleg winkellocaties

Ook voor winkellocaties zijn stakeholders overleggen geweest met de vertegenwoordigers van de hoofdwinkelgebieden Binnenstad, Schalkwijk en Cronje in maart, april en juni 2016. Hierbij is de wens geuit te komen tot een door de stakeholders zelf georganiseerde stads brede workshop op 14 september om de door de raad gewenste input voor het actieplan leegstand op te halen. Vragen over de rol van de eigenaar/verhuurder van winkelpanden, de winkelier en de overheid (rijk, provincie, gemeente) en de instrumenten zullen dan aan de orde komen.

Gemeenteraadsleden en in het bijzonder de voorzitter van de Rekenkamercommissie worden hierbij van harte uitgenodigd. In juni is al een workshop Haarlemwinkelstad2040 geweest waar input is opgehaald ook van de raadsleden.

Inmiddels zijn naast de centrummanager voor de Binnenstad er ook winkelstraatmanagers voor de Cronje en Schalkwijk voor de versterking van deze winkelgebieden en de bestrijding van de leegstand. Vanaf januari 2016 is de pop-up verbinder gestart die de nodige successen heeft geboekt voor het tijdelijk vullen van leegstaande winkelpanden. De pop-up verbinder levert kandidaten aan voor Gather die in het voormalig V&D aan het Verwulft met een popup warenhuis gaat starten.



Haarlem

3

<http://www.thisisgather.nl/>

<http://nieuws.nl/algemeen/20160628/vd-pand-haarlem-weer-open-voor-gather/>

<http://haarlemwinkelstad.nl/>

In juni is er een stakeholdersoverleg geweest bij de provincie Noord-Holland. De meest actuele gegevens over winkelontwikkelingen op regionaal niveau worden in een provinciale detailhandelsmonitor verwerkt. Deze zal in september verschijnen. Met deze actuele gegevens kan ook de detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad in september in het College worden vastgesteld en aan u in oktober worden voorgelegd.

Inmiddels is het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 van start gegaan. Het onderzoek is een initiatief van de drie provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht en omvat de afname van minimaal 70.000 enquêtes (online en telefonisch) bij inwoners van de 134 Randstad-gemeenten. Het onderzoek biedt inzicht in de ontwikkeling en trends in het koopgedrag. Doordat het onderzoek ook het winkelaanbod in de Randstad in beeld brengt, ontstaat een beeld van het economisch functioneren van ruim 250 aankooplocaties in de Randstad. Met de uitkomsten kunnen gemeenten, regio's en provincies werken aan goede voorzieningen voor inwoners en gezonde winkelgebieden.

Het veldwerk vindt plaats in de periode tussen de zomer- en herfstvakantie. De resultaten van het onderzoek worden eind 2016 bekend gemaakt op de website www.kso2016.nl.

Tenslotte

Ik vertrouw erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over de procesvoortgang voor het actieplan leegstand en de inzichten in de ontwikkeling van de kantoren- en winkelleegstand in Haarlem. De input uit het stakeholdersoverleg van 14 september wordt verwerkt in een actieplan leegstand dat met u in oktober/november wordt besproken.

Met vriendelijke groet,

Drs. Joyce Langenacker



Bijlage

Economische ontwikkelingen

Weblink Economische Monitor voor Haarlem:

https://www.haarlem.nl/fileadmin/bestanden/Feiten_en_cijfers/Monitors/Economische_monitor_2015.pdf

Uit de Economische Monitor voor Haarlem blijkt dat de Nederlandse economie voorzichtig herstelt met een beperkte groei de komende jaren. Het herstel in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zet door met een verwachte groei van 2,7% voor 2016. De MRA doet het goed ten opzichte van de rest van Nederland en andere grootstedelijke regio's in Europa. Haarlem profiteert van de aantrekkende economie. De economische groei in de regio Haarlem laat positieve cijfers zien, het aantal ondernemingen is toegenomen en het aantal banen is stabiel gebleven. Haarlem profiteert nu vooral van het toenemende consumentenvertrouwen en de hiermee samenhangende stijgende consumptieve bestedingen. Detailhandel en Horeca zijn de pijlers van de verwachte economische groei. Daarnaast veren de zakelijke diensten weer op, nu in Nederland en de Metropoolregio Amsterdam het algemene economische beeld is verbeterd.

Ontwikkelingen op de kantoren- en winkelmarkt

Weblink Metropoolregio Amsterdam:

<http://www.metropoolregioamsterdam.nl/nieuwsarchief/nieuws/minder-leegstand-kantoren-metropoolregio-amsterdam-577>

De kantorenleegstand in de MRA, maar ook die in Haarlem is afgenomen. De kantorenleegstand in de regio Haarlem-IJmond die in 2014 op het gemiddelde van de Metropoolregio Amsterdam van 20% lag is afgenomen. Het percentage onverhuurde kantorenleegstand in Haarlem is 16,8% in 2016 en dat betekent een daling van ten opzichte van de 18,1% in 2015. Dit wordt vooral veroorzaakt door functiewijziging van 27.000 m² kantoorruimte dat aan de kantorenmarkt in 2015 is onttrokken. Omdat in 2014 hiervan ook al sprake was is de kantorenvorraad door functiewijziging met bijna 55.000 m² in Haarlem gekrompen. Voor inzicht in de transformatielocaties zie de voortgangsrapportage woningbouw 2015:

<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Besluitenlijst-BenW/2015/22-september/10:00>

De leegstand van winkels is in Haarlem afgenomen en – vergeleken met Nederland – lager dan gemiddeld. In 2016 staat in Haarlem 4,8% van het aantal verkooppunten leeg (ten opzichte van 5,6% in 2015) en landelijk is dat 7,4%. Uitgedrukt in winkelvloeroppervlak (wvo) zijn deze cijfers respectievelijk 4,5% voor Haarlem (ten opzichte van 6,9% in 2015 in Haarlem) en 7,7% voor Nederland in 2016. De leegstandcijfers voor winkelcentrum Schalkwijk liggen echter boven het landelijk gemiddelde. Daarnaast is de leegstand van de V&D 's in Schalkwijk en in het Centrum die in het voorjaar van 2016 leegkwamen niet meegenomen in de leegstandcijfers.