

De bestrijding van leegstand in Haarlem



Inhoud presentatie



- Aanleiding
 - Ontwikkeling leegstand
 - Beleidsrelevantie
- Methodiek
 - Onderzoeksvragen
 - Afbakening
 - Aanpak
- Resultaten onderzoek
 - Gemeentelijk beleid
 - Uitvoering beleid
 - Effecten van beleid
- Belangrijkste conclusies onderzoek



Ontwikkeling leegstand



- NL: Toename leegstand in diverse segmenten
 - Ontwikkeling conjunctuur
 - Structurele veranderingen in vastgoedvraag
 - Spelregels van de vastgoedmarkt en gebiedsontwikkeling

- Situatie in Haarlem medio 2014
 - Kantorenleegstand boven landelijk gemiddelde
 - Winkelleegstand niet, maar nam wel snel toe
 - Toename leegstaand maatschappelijk vastgoed
 - Toename aantal braakliggende terreinen



Beleidsrelevantie



- Leefbaarheid en veiligheid
- Vestigingsklimaat
- Inkomstenderving
 - Gebruikersheffing OZB
 - Negatieve waardeontwikkeling
 - Reclamebelasting & precariobelasting
 - Verblijfsopbrengsten
- Extra uitgaven
 - Reputatieschade
 - Toezicht en onderhoud
 - Subsidies verbetering vastgoed
 - Planschade door herbestemming

VASTGOED JOURNAAL

Vastgoedjournaal > UPDATE Gemeente Haarlem wil 100 panden verkopen + uitslag makelaarstender

UPDATE Gemeente Haarlem wil 100 panden verkopen + uitslag makelaarstender

Na Leiden heeft nu ook de gemeente Haarlem uitgebreid onderzoek gedaan naar de omvang en waarde van het eigen vastgoed. In totaal bezit Haarlem 425 panden in gemeentelijk eigendom. Om te bepalen van wat er in de verkoop kan, is onderscheid gemaakt in strategisch en niet-strategisch vastgoed. Momenteel wordt geïnventariseerd hoe de gemeente het verkooptraject wil aanpakken.



VJ sprak met Claudia Tempelman, woordvoerder van de gemeente Haarlem, over het ambitieuze plan van aanpak omtrent de verkoop van het gemeentelijk vastgoed, om welk soort panden het gaat en waarom ze moeten worden verkocht.

UPDATE 14/10: *De gemeente heeft een aantal vastgoedadviseurs via een tender geselecteerd. Zij mogen de verkoop en de taxaties voor hun rekening gaan nemen. Klik verder voor de namen van de geselecteerde partijen.*

Methodiek



➤ Onderzoeksvragen

- Welk beleid is er ten aanzien van het bestrijden van leegstand?
- Welke rol heeft de gemeente bij de bestrijding van leegstand en hoe wordt deze ingevuld?
- Welke resultaten zijn behaald en wordt de gemeenteraad hier adequaat over geïnformeerd?

➤ Afbakening

- Geografisch: Haarlem (in MRA)
- Ruimtelijk-functioneel: vier segmenten en bij winkels specifiek onderscheid naar 3 gebieden
- Tijd: mei 2010 – februari 2015

➤ Aanpak

- Normenkader
- Dossieronderzoek
- Interviews (27 personen)



Gemeentelijk beleid



- Inzicht in **leegstandsproblematiek** verschilt sterk per segment
- Er bestaat inzicht in de **instrumenten** die voor de aanpak van leegstand kunnen worden ingezet
- **Aanpak** van kantoren- en winkelleegstand is het verst uitgewerkt
- Het beleid t.a.v. de kantoren- en winkelmarkt is gebaseerd op realistische **aannames en theorieën**
- Voor de aanpak van kantoren- en winkelleegstand zijn **meetbare resultaten en effecten** benoemd
- De **financiële middelen** ter bestrijding van de leegstand zijn steeds beperkter geworden

Uitvoering van beleid



- De gemeenteraad heeft in **algemene beleidsprogramma's** kaders voor het beleid rondom de bestrijding van leegstand vastgesteld
- Ondanks de toename van leegstand zijn geen **specifieke beleidsprogramma's** voor de aanpak van leegstand geformuleerd
- De bestrijding van leegstand is in de jaarlijkse behandeling van de begroting door de **gemeenteraad** vaak aan de orde gesteld
- Gemeenteraad wordt in het algemeen adequaat door het **college** geïnformeerd als zij gebruik maakt van controlerende rol
- Plannen op het gebied van detailhandel en kantoren zijn nauw met de gemeenten in de **regio** (MRA) afgestemd
- De gemeente onderhoudt diverse contacten met **private partijen** die bij de bestrijding van leegstand betrokken zijn, maar de intensiteit verschilt sterk per segment en gebied

Effecten van beleid



- Meest tastbare resultaten zijn de **reducties** in de planvoorraad voor zowel winkels (5.000-10.000 m²) als kantoren (98.000 m²)
- **Flankerend beleid** is op basis van vraaguitval bijgesteld en er zijn specifieke initiatieven ontplooid om panden weer in te vullen
 - Prioriteit op het behoud van bestaande hoofdwinkelstructuur
 - Transformatie van minimaal 30.000 m² kantoren
 - Huisvestingscoach Waarderpolder
 - Inrichtingsprincipes t.b.v. prestatieverbetering maatschappelijk vastgoed
 - Tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen
- Constructieve houding m.b.t. **bestemmingswijzigingen** biedt perspectief voor de aanpak van de leegstand in de toekomst

Conclusies onderzoek



- De aanpak van leegstand heeft in alle geledingen van de gemeente de aandacht (en volgt in feite de landelijke trend)
- De aandacht voor de aanpak van leegstand past óók bij de lokale ontwikkeling van de leegstand per segment
- De financiële middelen voor de aanpak van leegstand zijn – ondanks de toename van de leegstand – kleiner geworden
- De prioriteiten in het beleid passen niet altijd bij de omvang van de leegstandsproblematiek
- Met de reductie van de planvoorraad voor winkels en kantoren is veel overcapaciteit en dus leegstand voorkomen

De bestrijding van leegstand in Haarlem



29 oktober 2015
drs. G.J. (Gilbert) Bal