

Raadsinformatiebrief

Heerlen,
29 februari 2012

Auteur:
HUPPERTZ, M.

Afdeling:
36.05.0 ECONOMIE SP

Telefoonnummer:
(046) 56 04 271

Mede-auteur:

Registratienummer:
2012/9462

Onderwerp

Leegstand in Heerlen

1. aanleiding

Heerlen kent – net zoals andere steden in het land – leegstand van commercieel vastgoed. Uw raad heeft tijdens de algemene beschouwingen van eind 2011 aandacht gevraagd voor het leegstandsprobleem. Wij hebben toegezegd uw raad hierover te zullen informeren.

Inleiding

De leegstand van commercieel vastgoed heeft problematische vormen aangenomen. Daarvoor zijn verschillende oorzaken aan te wijzen. Uiteraard speelt de economische crisis een belangrijke rol, maar het probleem gaat verder dan de crisis alleen. Koopgedrag verandert en het on-line winkelen neemt een vlucht. Dankzij Het Nieuwe Werken neemt de behoefte aan kantoorruimte af, omdat werknemers meer thuis werken en kantoorruimte optimaal gebruikt wordt (flexplekken). Gebouwen voldoen niet meer aan de eisen die daar tegenwoordig aan gesteld worden. Gebouwen zijn verkeerd gesitueerd. Daar waar in andere steden te veel op voorraad is gebouwd, speelt in Heerlen een ander probleem: leegstaande kantoorgebouwen zijn te zeer verouderd en daardoor niet courant.

De leegstand die ook Heerlen momenteel ondervindt kan echter niet alleen aan deze oorzaken toegeschreven worden. De beleggingswereld leunt (nog) te veel achterover en eigenaren voelen zich – mede vanwege wetgeving – niet geroepen om leegstand van hun eigendom actief aan te pakken.

Leegstand biedt echter kansen. Hieronder zullen wij beschrijven hoe wij – al dan niet met externe partners – dankzij leegstand de stad op allerlei gebieden hebben kunnen versterken.

Het oplossen van leegstand vraagt om onorthodoxe maatregelen, of – anders gezegd – leegstand biedt kansen die er voorheen niet waren. Als we die kansen willen benutten, dan zullen eigenaren echter ook hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

De situatie

Winkels

Heerlen kent een bovengemiddeld leegstandspercentage waar het om winkelruimte gaat. Probleem is dat de huidige voorraad aan winkelruimte incourant is. Deze kenmerkt zich namelijk grotendeels door kleinere winkeloppervlakten in kleinere panden. Bovendien liggen veel panden gewoonweg op een verkeerde locatie. De markt vraagt voornamelijk om grote(re) winkelruimten voor de grote(re) winkelformules, waarbij bereikbaarheid erg belangrijk is.

Vraag en aanbod lopen dus uiteen. Daarnaast tekent zich landelijk nog een andere trend af, die ook in Heerlen voor leegstand zorgt: het on-line winkelen zal de komende jaren een vlucht nemen. Een aantal branches zal daarbij niet langer

kunnen opboksen tegen het on-line winkelen. Verwachtingen gaan zelfs zo ver dat binnen een termijn van vier jaar één op de drie winkels zal verdwijnen. Stadscentra zullen zich meer moeten gaan richten op het winkelen voor de gezelligheid. De grote winkels zullen zich aan de rand van de stad of de rand van het centrum gaan vestigen. Het Maankwartier is een ontwikkeling die binnen deze trend past.

Kantoren

Heeft Heerlen een meer dan gemiddeld leegstandspercentage op het gebied van winkelruimte; met het percentage van leegstaande kantoren staat Heerlen zo'n beetje onderaan in de lijsten. Dat klinkt goed. Heerlen heeft anders dan andere steden niet op voorraad gebouwd, waardoor er geen uitgestorven kantorenwijken zijn. Dat betekent echter niet dat de situatie op kantoreng gebied helemaal rooskleurig is. De 6 % aan kantoorruimte die momenteel leegstaat, bestaat vrijwel uitsluitend uit grootschalige en (mede daardoor) incurante gebouwen. Heerlen heeft op dit moment dan ook geen strategische kantorenvorraad. Bedrijven die zich in Heerlen willen vestigen moeten dus of op nieuwbouw wachten, of uitwijken naar andere steden.

Ook hier versterkt de landelijke trend de leegstand. De uitstroom van de 'babyboomgeneratie' de komende jaren zal de vraag naar vierkante meters doen afnemen (met ca 20%). Als de kantorenmarkt zich niet conformeert aan de veranderende vraag zal ook hier een mismatch gaan ontstaan. De tijden van grote solitaire kantoorlocaties zijn voorbij. Mensen willen tegenwoordig in een aantrekkelijke en gevarieerde omgeving werken.

Rol van de eigenaar

Voor zowel kantoren als winkelpanden is het helaas zo, dat eigenaren er vaak meer baat bij hebben deze leeg te laten staan dan mee te werken aan het vinden van een alternatieve invulling. Dit heeft meerdere oorzaken. Zo wordt de boekwaarde van commercieel vastgoed bepaald aan de hand van de laatst genoten huurinkomsten. Werkt een eigenaar mee aan de invulling van leegstand door een lagere huurprijs te accepteren, dan zal dat - in de boeken - een behoorlijke waardevermindering van zijn eigendom tot gevolg hebben. Het is dan financieel aantrekkelijker om het leeg te laten staan.

Daarnaast wordt in de commerciële sector vaker met 'pakketjes' gewerkt. Zo kan een winkelpand in de Heerlense binnenstad deel uitmaken van een pakketje, waar ook panden in andere delen van het land in zitten. Maakt zo'n pakketje onder de streep winst - wordt in de andere steden genoeg huuropbrengst gegenereerd - dan wordt niet de noodzaak gevoeld om iets met het leegstaande pand in Heerlen te ondernemen. Maakt het 'pakketje' verlies, dan is het goed mogelijk dat binnen die pakketjes onderling van panden wordt gewisseld, waardoor ze onder de streep weer winstgevend worden.

Met de invoering van de Wet kraken en leegstand heeft de wetgever de gemeenten een middel gegeven om eigenaren van commercieel vastgoed te dwingen mee te werken aan het bestrijden van leegstand. De Leegstandsverordening die de raad op grond van deze wet kan vaststellen biedt Heerlen naar de mening van het college echter niet de voordelen die zo'n verordening een gemeente als bij voorbeeld Amsterdam biedt. De manuren die het implementeren, uitvoeren en handhaven van een Leegstandsverordening met zich meebrengen staan niet in verhouding tot de te verwachten opbrengst. Daar waar met de verordening in Amsterdam kan worden ingezet op het transformeren van kantoorruimte naar ruimte waar een duidelijke vraag naar is - woonruimte - bestaat zo'n duidelijke vraag niet in Heerlen.

De aanpak

Leegstand zal niet opgelost kunnen worden, als beleggers en eigenaren niet van houding veranderen. Daarvoor zal ook verandering van regelgeving noodzakelijk zijn. Wat het college betreft zou die verandering in regelgeving niet zozeer gericht

moeten zijn op het 'bestrafen' van leegstand, maar meer in het 'belonen' van het oplossen van leegstand.

Wat hebben we al gedaan?

Als eigenaar heeft de gemeente de afgelopen jaren veel gedaan om leegstand aan te pakken of dreigende leegstand te voorkomen. Objecten die al in eigendom van de gemeente waren hebben een strategische invulling gekregen. Andere objecten zijn aangekocht, vaak met een strategische partner, om na invulling weer in de markt te zetten. Daarnaast zijn wij met partners bezig om objecten ingevuld te krijgen.

Voorbeelden hiervan zijn:

Het glaspaleis: Het Glaspaleis mag het vlaggeschip van de objectgerichte leegstandsbestrijding worden genoemd. Dit gebouw was 15 jaar geleden nog een rotte plek in de binnenstad. Dankzij aankoop door de gemeente en een grondige renovatie is het nu een Heerlens icoon én het kloppend hart van de culturele revolutie die voor Heerlen ook zijn economische vruchten afwerpt.

Het Betahuis: Het plan van Carola Janssen en Mark Feron tot het opknappen en het omvormen van de voormalige muziekschool aan het Wilhelminaplein tot een creatieve werkplaats is een groot succes gebleken. De vraag naar werkruimte is zo groot, dat het project niet gefaseerd, maar in één keer is uitgevoerd. Had de gemeente als eigenaar van dit pand het initiatief niet omarmd, dan zou het gebouw op dit moment waarschijnlijk nog leegstaan.

Het Royal Theater: Dit markante gebouw dreigde leeg te komen staan, waarmee verpaupering van dit gedeelte van de binnenstad of andere ongewenste ontwikkelingen dreigden. Dankzij de aankoop van het pand heeft dit een opknapbeurt kunnen ondergaan. Daarmee is niet alleen het pand zelf gediend, maar ook de directe omgeving daarvan. Bedrijvigheid vestigt zich nu eenmaal sneller in een aantrekkelijke omgeving.

Passage en Morenhoek: Dit gedeelte van de Heerlense binnenstad heeft een metamorfose ondergaan, die overigens nog niet geheel is afgerond. Dit had niet kunnen gebeuren zonder inzet van de gemeente én de aankoop en inzet door woningcorporatie Weller. In een gedeelte van de Passage dat lange tijd heeft leeggestaan, zit nu sinds ruim een jaar een Wokrestaurant. Met de Luciushof, wordt de transformatie van de Morenhoek afgerond.

Creatieve industrie: De creatieve sector fungeert niet alleen als een banenmotor, maar levert ook een bijdrage aan een prettig en onderscheidend woon-, leef- en werkklimaat in Heerlen. Om de creatieve industrie in Heerlen te stimuleren hebben wij het Actieplan Creatieve Industrie vastgesteld. Het college ziet leegstand in de stad als een kans voor de creatieve industrie. Het heeft zichzelf de taak opgelegd ieder jaar drie panden in de binnenstad te vullen met creatieve bedrijven. De stad heeft in 2011 met HDNA van Erol Öztan in de Honingmanstraat, M-Netwerk van Leandra Mackintosh in de Oranje Nassaustraat en Honderd Procent Heerlen van Carola van Iersel in de Geleenstraat een creatieve impuls gekregen en heeft weer een aantal leegstaande winkelpanden een invulling zien krijgen.

Wat doen we nog meer?

Uiteraard doen wij meer, veel meer, om de kansen die leegstand biedt te benutten.

Maankwartier: Hierboven constateerden wij al dat er in Heerlen een mismatch is tussen vraag en aanbod van winkelruimte én dat Heerlen momenteel geen strategische voorraad aan kantoorruimte heeft. Met het Maankwartier krijgt Heerlen ruimte voor grootschalige winkelformules én een strategische voorraad aan

kantoorruimte. De kantoren en winkels die zich hier zullen vestigen zullen de aanloopstraten 'meetrekken'. In deze straten zal de leegstand afnemen.

Schinkelkwadrant-Zuid: De nieuwe ambtenarenhuisvesting wordt niet voor niets de 'strategische huisvesting' genoemd. Dit project voorziet niet alleen in de huisvesting van vele honderden ambtenaren, maar ook in ruimte voor winkelformules die de stad nu nog mist; winkels waarvoor op dit moment gewoonweg geen ruimte beschikbaar is in de binnenstad. Door het aantrekken van deze winkelformules wordt het totale winkelaanbod in de binnenstad completer. De aantrekkingskracht van de binnenstad neemt daardoor verder toe, waardoor leegstaande winkelpanden sneller gevuld zullen worden.

Actieve Acquisitie op winkel- en andere formules: Niet alleen voor het invullen van het Maankwartier en het Schinkelkwadrant wordt ingezet op het binnenhalen van winkel- of andere formules. Daar waar een bepaalde formule (winkel, horeca, etc.) de stad kan versterken, wordt actief ingezet op het binnenhalen van die formule.

Eco-growth centre: Dankzij de onorthodoxe aanpak van ontwikkelaar Walas Concepts zal het oude CBS-gebouw aan de Kloosterweg een invulling krijgen, waar niemand aan gedacht zou hebben. Het college verleent alle medewerking aan de plannen van Walas. Realisatie van de plannen is op dit moment nog afhankelijk van de medewerking van de eigenaar; het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf.

Functies toevoegen: De leegstand van winkelpanden maakt het mogelijk dat andere functies in de binnenstad kunnen landen. De hierboven genoemde bedrijven uit de creatieve industrie zijn daar een voorbeeld van. Menging van functies maakt de binnenstad aantrekkelijker. Aan het toevoegen van functies wordt op velerlei wijze medewerking verleend. Bij voorbeeld door het wijzigen van het bestemmingsplan en/of het verlenen van ontheffing van de Bouwverordening.

Vastgoedfonds: Met professor Eichholtz van de Universiteit Maastricht bestuderen wij de mogelijkheid om tot vastgoedfondsen te komen. Eigenaren van winkelpanden in een bepaalde winkelstraat zouden hun eigendom in een gezamenlijke BV kunnen inbrengen. Daarmee kan voor die gehele winkelstraat een gezamenlijk plan tot invulling (bij voorbeeld thematisering) worden gemaakt. Als eigenaren aan een dergelijke vergaande constructie meewerken, dient daar van gemeentewege bij voorbeeld verruiming van het bestemmingsplan tegenover te worden gesteld.

Tijdelijke invulling leegstand: Wij nemen deel in het project 'Urban Ads'. Drie panden krijgen gedurende een jaar een interactieve invulling met stadspromotie. Daarbij wordt ondermeer gewezen op activiteiten die in de stad (zullen gaan) plaatsvinden. Het project moet eigenaren aanzetten hun leegstaande panden anders te presenteren.

Deelname Aanpak Leegstand Kantoren: Heerlen neemt deel in de stuurgroep Aanpak Leegstand Kantoren. In deze landelijke stuurgroep, waarin naast de gemeente Heerlen gezaghebbende vertegenwoordigers van beleggers, ontwikkelaars, huurders, het Rijk, het IPO, de VNG en de gemeente Amsterdam vertegenwoordigd zijn, wordt gezamenlijk bekeken hoe de leegstand van kantoren moet worden aangepakt. Het college waakt er daarbij voor, dat de specifieke problemen die in een stad als Heerlen spelen worden meegenomen bij het bepalen van de aanpak.

Conclusie

Wij werken op allerlei manieren aan het wegnemen van leegstand in Heerlen. Wij kunnen het leegstandsprobleem echter niet oplossen. Daarvoor is met name een andere houding van vastgoedeigenaren nodig.

2. Bijlagen meegezonden

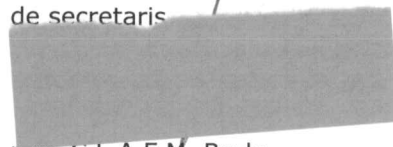
n.v.t.

3. Bijlagen ter inzage

n.v.t.

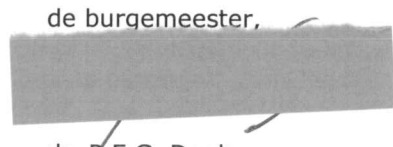
Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris



mw. C.L.A.F.M. Bruls

de burgemeester,



dr. P.F.G. Depla