

## Raadsinformatiebrief<sup>1</sup>

Onderwerp                      Terugkoppeling plan van aanpak leegstand  
Portefeuillehouders        W. Breunesse en H. Krieger  
B&W besluit d.d.            18-01-2022

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

### Inleiding

Het college heeft naar aanleiding van de motie Plan van Aanpak Leegstand d.d. 8 oktober 2020 (2020/025226) een Plan van Aanpak Leegstand Zaanstad opgesteld (2021/7946) en uw raad heeft het plan op 8 juli jl. vastgesteld. Met het plan van aanpak beoogt Zaanstad structurele leegstand van winkels, kantoren en bedrijventerreinen ('commerciële leegstand') aan te pakken met als doel een toekomstbestendig stadshart door in te blijven zetten op een compact kernwinkelgebied en verhoging van de leefbaarheid in het stadscentrum en de aanloopstraten. Het plan is opgesplitst in twee pijlers, namelijk acties op korte termijn (1-3 jaar) zoals gesprekken aangaan met eigenaren van strategisch geselecteerde structureel leegstaande panden en acties op lange(re) termijn (>3 jaar), zoals beleids- en visievorming en onderzoeken naar mogelijke inzet van instrumenten die de gemeente nog niet tot haar beschikking heeft. In deze raadsinformatiebrief wordt terugkoppeling gegeven over:

1. *stand van zaken gesprekken*
2. *update Kantorenleegstand*
3. *update lange termijn acties*
4. *update met betrekking tot afstemming een extern communicatieplan*

### Toelichting

De eerste gesprekken met eigenaren van leegstaande panden hebben plaatsgevonden waarover hieronder zal worden teruggekoppeld. Voorts kunnen we voor de uitvoering van het plan van aanpak leegstand aansluiten bij een samenwerkingstraject met de provincie om via het voeren van gesprekken met pandeigenaren en het organiseren van een centrale bijeenkomst met vastgoedeigenaren in het stadshart in te zetten op een compact kernwinkelgebied. Onderzoek naar dit samenwerkingstraject met de provincie was een van de lange termijn acties, echter is deze actie naar voren geschoven omdat de gemeente voor dit traject inmiddels ondersteuning heeft ontvangen van de provincie. Op 21 december jl. heeft de gemeente is in dit traject een bijeenkomst georganiseerd met eigenaren van commercieel vastgoed van een gedeelte van de Zuiddijk, waarover meer onder update 3.

De kantorenleegstand in Zaanstad is met 0,9% licht gestegen naar 12,8%. Dat we prioriteit leggen bij de aanpak van leegstand onder winkelpanden in de kernwinkelgebieden is daarmee nog steeds gerechtvaardigd. In het Stadshart van Zaandam stonden op 1 december 2021 18% van de winkels leeg. Van de 73 panden leegstaande panden weten we dat er ongeveer 11 panden structureel (drie jaar of langer) leeg staan, 6 panden staan tussen één en drie jaar leeg en er zijn er 19 in verbouwing. Van de overige 47 panden kunnen we niet zien hoe lang ze leeg staan.

Voor de gesprekken met eigenaren wordt gewerkt met een pandenselectie aan de hand van de selectiecriteria zoals vastgesteld in het Plan van Aanpak Leegstand. Het betreft een dynamische lijst die onderhevig is aan de veranderingen in de markt. Ter bescherming van de particuliere vastgoedondernemers en marktgevoelige informatie die in vertrouwen met ons gedeeld wordt zullen er geen namen van individuele vastgoedondernemers worden genoemd en zal de pandenlijst niet openbaar gemaakt worden. Dit is noodzakelijk om in vertrouwen te kunnen samenwerken aan een toekomstbestendig Stadshart en om toe te werken naar

---

<sup>1</sup>Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

invulling van de leegstaande panden. De eindbeslissing over invulling van deze panden ligt immers uitsluitend bij deze eigenaren. Ter voorbereiding op de gesprekken is relevante kennis is opgehaald via externe kennisbijeenkomsten en gesprekken met andere gemeenten, VNG en experts bij Provincie en het Rijk.

### **1. Inhoudelijke terugkoppeling gesprekken met vastgoedeigenaren van leegstaande panden in het centrum van Zaandam**

- Er is tot nu toe gesproken met eigenaren van in totaal zeven lege winkelpanden in Stadshart Zaandam en één in Assendelft. Sommige van deze eigenaren blijken meerdere leegstaande panden te hebben in het Stadshart, waardoor er ook enkele panden zijn meegenomen die wel een grote impact hebben op het gebied maar die minder dan drie jaar leegstaan. Met betrekking tot deze zeven panden in het Stadshart kan worden teruggekoppeld dat:
  - o Er twee serieuze retail kandidaten en één horeca kandidaat zijn voor drie van deze panden en dat daar in 2022 meer over bekend zal worden gemaakt door de vastgoedondernemers zelf.
  - o Voor één pand heeft de eigenaar gemeld zelf een bedrijfsmakelaar te hebben ingehuurd en dat de verwachting is dat in 2022 het pand zal worden ingevuld.
  - o Voor drie lege winkels in een winkelcentrum in het Stadshart wordt zo snel mogelijk naar geschikte tijdelijke invulling gezocht van maximaal 18 maanden totdat er een verbouwing gaat plaatsvinden. Deze eigenaar heeft zich bereid getoond om samen te werken met de gemeente en de centrummanager van BIZ Stadshart om kansen te creëren voor startende ondernemers of creatieve en/ of sociale bedrijvigheid. Het is positief dat de eigenaar hierin wil samenwerken, echter is het traject nog pril, gevoelig en vergt geduld. Zo mogen aanwezige ondernemers en andere huurders in het winkelcentrum geen concurrentie of overlast ondervinden van een tijdelijke invulling en wordt elk voorstel voorgelegd aan de aandeelhouders van de vastgoedondernemer.
  - o Voor wat betreft een leegstaand pand in Assendelft, heeft de eigenaar aangegeven ervoor open te staan dat de gemeente meedenkt met tijdelijke invulling. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden.

### **2. Update Kantorenleegstand**

Afgelopen jaar is kantorenleegstand ten opzichte van december 2020 met 0,9% toegenomen van 11,9% in 2020 naar 12,8% in 2021. (Van 357.251m<sup>2</sup> in 2020 naar 360.651 kantoor in 2021). De toename van slechts 3400 vierkante meter (dus leegstand 12 maanden of minder) laat weinig corona-effect zien op de kantorenleegstand en rechtvaardigt nog steeds dat we prioriteit leggen bij aanpak van winkelleegstand.

### **3. Update m.b.t. lange termijn acties:**

#### **- Onderzoek Ondersteuning Provincie.**

Als lange termijn actie is in het Plan van Aanpak Leegstand opgenomen dat we de samenwerking met de provincie intensiveren. Eerder dan verwacht, namelijk september jongstleden werd in een kennisbijeenkomst door de provincie bekendgemaakt dat Zaandam uit 40 stadscentra is geselecteerd voor ondersteuning door de provincie, die bestaat uit een mix van een bestaande en een nieuwe regeling. Het traject ging ook per direct in en wordt begeleid door externe bureaus, ingehuurd door de provincie. Het traject sluit naadloos aan bij de vastgestelde korte termijn acties om in gesprek te gaan met de eigenaren van leegstaand commercieel vastgoed en om in samenspraak met de commercieel vastgoedeigenaren in te zetten op een compact hoofdwinkelgebied. De ondersteuning betreft dan ook geen geldbedrag maar is in de vorm van 'handen en voeten': De provincie heeft externe bureaus ingezet om de gemeente Zaanstad te faciliteren in een onderzoek naar het commercieel eigendom. Op 21 december jl. heeft de gemeente is in dit traject een bijeenkomst georganiseerd met eigenaren van commercieel vastgoed van een gedeelte van de Zuiddijk waar transformatie wenselijk is vanuit toepasselijk beleid<sup>2</sup>. Doel van de bijeenkomst was om informatie op te halen hoe deze pandeigenaren de

---

<sup>2</sup> Zoals het MAAK Perspectief Centrum Oost, de Detailhandelsvisie en de Horecavisie.

toekomst van de Zuiddijk zien en wat hun visie is op het tegengaan van leegstand en verhoging van de leefbaarheid van de straat.

Inmiddels is er ook subsidie aangevraagd bij de provincie om met hetzelfde externe bureau in te kunnen schakelen om gesprekken te voeren met de pandeigenaren van leegstaande panden in Stadshart Zaanstad, alsook een centrale bijeenkomst te houden met alle pandeigenaren van het Stadshart ter versterking van het kernwinkelgebied (een zogenaamde 'Vastgoedtafel Stadshart'). We hopen hierover meer terug te koppelen in de volgende update.

#### - **Onderzoek Makelpunt**

Er is ook eerder dan verwacht een start gemaakt met de lange termijn actie 'verkenning van de wenselijkheid en haalbaarheid voor een makelpunt'. Zoals ook in het plan van aanpak leegstand omschreven staat is makelpunt is een tool, bijvoorbeeld een digitaal platform, voor de gemeente en marktpartijen om maatschappelijke, culturele en economische initiatiefnemers, startende ondernemers en andere locatiezoekers te faciliteren in het accommoderen van activiteiten aan de hand van het maken van (win-win) matches van vraag en aanbod van ruimte voor economische, culturele of sociale activiteiten. In het plan van aanpak leegstand is opgenomen dat een makelpunt een efficiënte tool kan zijn bij bestrijding van leegstand (in winkelgebieden). Gebleken is echter dat de hele gemeente kan profiteren een makelpunt: er is binnen de organisatie dan ook een breed ambtelijk en bestuurlijk draagvlak ontstaan voor een makelpunt.

- Een makelpunt helpt met het stroomlijnen van vraag en aanbod draagt bij aan efficiëntere processen die voor alle afdelingen te maken hebben met locatieverzoeken vanuit de gemeente werkdruk verlagend kunnen zijn.
- Omdat externen ook gebruik kunnen maken van het platform kunnen marktpartijen zonder interventie van de gemeente reageren op elkaar. Ook zou deze tool de ambtelijke organisatie capaciteit kunnen besparen; elk individueel locatieverzoek komt dan immers via een centraal punt binnen en niet meer kriskras door de organisatie.
- Het geeft de gemeente voorts inzicht in het actuele kwalitatieve aanbod van ruimtevragers- en aanbieders binnen de gemeente. Een dergelijk inzicht helpt ons binnen de opgave aanpak leegstand om overtuigende gesprekken te kunnen voeren met de vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars over invulling van leegstaande panden.
- Ook met het oog op de bestuursopdracht van Maatschappelijke Ontwikkeling lijkt het makelpunt een onmisbare tool; het creëren van maatschappelijke waarde door te zorgen voor voldoende voorzieningen in de stad en het stimuleren van efficiënt en multifunctioneel gebruik van locaties in de stad.

De gemeente onderzoekt momenteel of er binnen de bestaande middelen en capaciteit een pilot mogelijk is met een makelpunt. Hierover wordt in de volgende update meer teruggekoppeld.

#### **4. Update m.b.t. afstemming extern communicatieplan:**

Over de benodigde communicatie-ondersteuning voor uitvoering van het plan moet nog afstemming plaats vinden. Gelet op intern beschikbare capaciteit, en dat prioriteit is gegeven aan het voeren van gesprekken en eerder dan was gepland aandacht kon worden besteed aan de lange termijn acties samenwerking provincie en onderzoek makelpunt is het communicatieplan wat naar achteren is geschoven. Met de afdeling communicatie zou in het najaar van 2021 een extern communicatieplan over de synergetische aanpak van dit plan worden afgestemd. In de volgende update zal hierover worden teruggekoppeld.

#### **Communicatie en traject**

- In het plan van aanpak is vastgesteld dat over de resultaten van de gesprekken jaarlijks worden teruggekoppeld aan de raad. Dit is de eerste terugkoppeling. De volgende terugkoppeling over de gesprekken met pandeigenaren staat gepland in het najaar van 2022.
- Met betrekking tot de kantorenleegstand is afgesproken dat een halfjaarlijkse update zal worden gegeven (2 maal). Dit is de eerste update. De volgende update met betrekking tot kantorenleegstand staat gepland in juni 2022.
- Met betrekking tot de langere termijn acties zal worden gerapporteerd in het jaarverslag.

### **Financiële en Juridische consequenties**

Geen financiële risico's: verleende opdrachten aan externe bureaus genoemd in deze update zijn dan wel gefinancierd door de Provincie dan wel vallend onder bestaande budgetten.

### **Juridisch Kader**

- Plan van aanpak leegstand 2021/7946
- Detailhandels Visie (2015/106323)

### **Geheimhouding op grond van de Gemeentewet**

Openbaar

### **Aanpak/uitvoering**

Conform plan van aanpak leegstand (2021/7946):

- Voortzetten individuele gesprekken en inzet op samenspraak via organisatie centrale bijeenkomst Vastgoedtafel Stadshart (voorjaar 2021)
- Onderzoek Makelpunt uitwerken (voorjaar 2021)
- Werkzaamheden mbt Strategie en visievorming Stadshart voortzetten;
- Samenwerking met provincie inzake winkel-woon transformatie aanloopstraten voortzetten

In het plan van aanpak is vastgesteld dat de volgende instrumenten op lange termijn (binnen 1 tot 3 jaren) worden onderzocht: 1) Onderzoek inzet makelpunt, 2) Onderzoek aanbod provincie winkel-woon transformatie, 3) onderzoek Flexibiliteit/ verruiming bestemmingsplannen, 4) inzet OZB. Er is (eerder dan verwacht) een start gemaakt met 1 en 2. Naar verwachting zullen onderzoeken naar 3 en 4 dit jaar nog niet starten. Er is bij de afdeling bestemmingsplannen en bij de afdeling belastingen momenteel geen capaciteit aanwezig om deze onderzoeken te starten.

### **Betreft**

Update conform plan van aanpak leegstand (2021/7946)

**Opdrachtgever** G. Grandiek  
(075) 655 23 4607  
g.grandiek@

**Bijgaande stukken** Geen

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

Digitaal ondertekend door burgemeester drs. J. Hamming op 18-01-2022

drs. G. Blom, gemeentesecretaris

Digitaal ondertekend door gemeentesecretaris drs. G. Blom op 18-01-2022