

1 VERSLAG BIJENKOMST COMMERCIEEL VASTGOED STADSHART ZAANDAM

Aanwezig op 3 november 2022, 14.00 uur, te Zaandam (de Vermaning):

- **Eigenaren*:**
Reinder van Velze (Van Velze), J.H. Pfann, E. Pfann, W. Pfann, Wesley Kelder, Dhr. Spits, Jaap Wisse (Nieuw Winkel Vastgoed), Rob van Nieuwkerk (directeur Nieuw Winkel Vastgoed) Jan Joost Bloemendal, Wouter Lofstrom, Samara van Stokkom (Immoselekt), Chantal Visch (Immoselekt), Jeroen van Paasen (Playroom), Jorrit Krot, Sander Ris, Ben van Borkulo, Jan Heijn Bakker, Richard Lohman, Jarch Ordelman (Green), Mieke Bischoff, Dhr. Bloemendaal (Hoorne), Wout van Winsen (Brookland), Sander Ris.
- **Gemeente Zaanstad:**
Stephanie Onclin (wethouder); Joris Blokpoel (opgaveregisseur horeca/toerisme); Anton Balm (procesmanager GO Centrum); Aisha Fouad (strategisch accountmanager toekomstbestendige kernwinkelgebieden); Menno Doppenberg (strategisch accountmanager economische zaken); Annette Nicolas (Programma manager Maak centrum).
- **Edzo Bindels** (Supervisor MAAK Centrum)
- **BIZ-ondernemers:**
Paul van Nobelen (centrummanager BIZ Stadshart)
- **Stad & Co:**
Catherine Bolhuis en Salma Belmoussa
- **Stec Groep:**
Martijn Exterkate en Joery Schouten

Genodigden en achtergrond van de bijeenkomst

Alle eigenaren van de 300 commerciële adressen in het kernwinkelgebied Stadshart Zaandam waren uitgenodigd bij deze bijeenkomst. Deze tweede vastgoedbijeenkomst werd georganiseerd als vervolg op de eerste bijeenkomst in juni 2022. De opkomst was wederom hoog: er was een breed gezelschap van eigenaren aanwezig vanuit de hele stad, waaronder de eigenaren die een kopgroep vormen om toe te werken naar een structureel vastgoedcollectief als samenwerkings- en netwerkplatform. Zowel de kopgroep als de gemeente hoopt dat er in de toekomst nog meer eigenaren zullen aansluiten, het een nu het instapmoment om actief en middels samen te werken aan de toekomstbestendigheid van het Stadshart. Zo ging de gemeente het gesprek aan met vastgoedeigenaren van commercieel vastgoed in het Stadshart om over hun visie op de economische kansen van het Stadshart, ervaringen met hun vastgoed en interesse in een samenwerkingsvorm. Het traject is een samenwerking van de gemeente Zaanstad met de Provincie Noord-Holland.

Terugblik en stappen sinds 2 juni

Op 2 juni vond de eerste vastgoedbijeenkomst plaats. Daar is de rode draad uit de gevoerde individuele gesprekken met eigenaren teruggekoppeld en gingen eigenaren en gemeente het gesprek met elkaar aan. Er werd vooruitgekeken naar een toekomstbestendig Stadshart. Heeft u interesse in het verslag van 2 juni? Vraag het op bij a.fouad@zaanstad.nl. Tijdens deze tweede bijeenkomst op 3 november zal de nieuwe wethouder Stephanie Onclin zich voorstellen, en zullen Stad & Co, Stec Groep en de gemeente de gezette stappen sinds 2 juni delen. In het doorlopen proces is er enige verandering gekomen in de onderlinge verstandhouding en samenwerking tussen eigenaren en de gemeente. Er is bewustwording ontstaan van het nut van samen als pandeigenaren optrekken. Hun feedback werd gehoord door de wethouder en hun eerste input op visievorming en economische invulling (plintenstrategie) werd verwerkt. En niet onbelangrijk, eigenaren maakten kennis met elkaar tijdens aansluitende borrels. De energie en de voorzichtige opbouw van het vertrouwen in de gemeente hebben daarmee een start gekregen.

2.1. Opening

Wethouder Onclin opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Ze onderstreept hoe belangrijk het is dat er een vervolg wordt gegeven aan de eerste brede bijeenkomst op 2 juni en neemt de aanwezigen mee in haar visie voor het Stadshart als geboren en getogen Zaanse. De komende vier jaar zet zij zich dan ook graag in voor de verbinding tussen en met Zaanse ondernemers en bouwt ze graag aan de Zaanse trots. “De winkelgebieden, waaronder het Stadshart, staan symbool voor alles wat we in Zaanstad met elkaar kunnen bereiken”, aldus de wethouder.

Op 2 juni was haar voorganger, wethouder Breunesse, vanuit de portefeuille aanpak leegstand aanwezig. Hij zorgde voor een goede overdracht naar wethouder Onclin. Onclin deelde de terugkoppeling van Breunesse over dat hij het een kwalitatief goede sessie vond, waarbij er is uitgesproken dat samenwerken en ook bereikbaar zijn, letterlijk en figuurlijk belangrijke factoren zijn.

Wethouder Onclin deelt dat er sinds de vorige bijeenkomst concrete acties in gang zijn gezet om de dienstverlening en processen te verbeteren. Sinds de vorige bijeenkomst in juni is meer budget voor dit programma vrijgekomen, omdat het belangrijk is om met vastgoedeigenaren aan tafel te zitten. De gemeente heeft er ook voor gekozen te investeren in de eigen organisatie, zowel in systemen als in mensen. Zo komen er, gekoppeld aan de omgevingswet, in alle MAAK gebieden intake- en omgevingstafels. Dat houdt in dat bij het indienen van nieuwe initiatieven het vooroverleg weer wordt ingevoerd. Hiervoor wordt er acht fte aan personeelscapaciteit geworven. Een andere stap die de gemeente heeft gezet is de investering in een CRM-systeem, dat door een vastgoedeigenaar in juni werd geopperd. Het doel van dit systeem is om de continuïteit in het contact tussen eigenaren en gemeentelijke medewerkers te borgen als collega's elkaar ondersteunen.

Vanuit de eigenaren wordt onderstreept dat het helpt om als collectief sterkere signalen af te geven aan de gemeente. Zolang de gemeente niet goed gevoed wordt met signalen vanuit de grote groep, overstijgt het gesprek het individuele traject niet. Dat het gesprek wordt gevoerd is belangrijk, zeggen ook de eigenaren.

Terugblik deelsessies plintenstrategie 8 juli: hoe hebben de Supervisor en de gemeente dat ervaren?

Op 8 juli hebben eigenaren mee kunnen denken aan de economische plintenstrategie met vijf gebiedsprofielen voor het Stadshart. Er wordt gereflecteerd op deze dag. Zowel de betrokken eigenaren als de gemeente hebben deze sessies als zeer prettig ervaren. De ervaring dat het goed is dat het gesprek wordt gevoerd is wederzijds. De gemeente erkent dat het belangrijk is om elkaar te kennen en te weten wat er speelt onder de eigenaren, dit heeft ook daadwerkelijk nieuwe perspectieven toegevoegd: namelijk dat het zeer waardevol is om stakeholders vanaf het prille begin al in een beleidstraject mee te nemen.

Denktank Vastgoed – voorstel voor samenwerking

Stad & Co gaat door met het volgende onderdeel. Er wordt verteld over de denktanksessies met de kopgroep en het voorstel wat daaruit is voortgekomen. De denktank is tussen 25 augustus en 21 oktober vier keer bij elkaar gekomen. Tijdens die overleggen is gesproken over het belang van samenwerken, de gezamenlijke doelen voor en de mogelijke organisatie voor Vastgoed Stadshart. Daar is een voorstel uitgekomen voor hoe het traject van samenwerking verder vorm te geven. Gemeente Zaanstad (Strategisch accountmanager Aisha Fouad) en de centrummanager (Paul van Nobelen) werden bij dit traject betrokken en sloten, op verzoek van de Denktank, bij een van de bijeenkomsten aan.

Organisatie en rol kopgroep

De samenwerking zal worden 'aangestuurd' door een kopgroep, bestaande uit eigenaren die zich lokaal verbonden voelen en zich willen inzetten voor een sterkere onderlinge band en met de gemeente. De kopgroep bestaat uit 4 leden. De kopgroep-leden zijn met elkaar verantwoordelijk voor de betrokkenheid van en communicatie richting eigenaren (achterban) en zijn de primaire gesprekspartner voor de gemeente, o.a. over de thema's uit de gezamenlijke ambitie. Samen met de gemeente wordt de agenda van de vastgoedtafels bepaald. Ook heeft de kopgroep een signaalfunctie richting zowel de gemeente en pandeigenaren. De verantwoordelijkheden en de exacte onderlinge rolverdeling worden tijdens het eerstvolgende overleg verder uitgewerkt. De eigenaren van de denktank zien de samenwerking als de volgende tweedeling:

1. Netwerkring: samenwerking tussen eigenaren onderling, met als doel elkaar kennen, samenwerking op projectniveau, collectieve lobby en mogelijkheid voor subsidieaanvragen. Dit zou vorm kunnen krijgen door twee keer per jaar een netwerkborrel te houden met inhoudelijk thema, waar laagdrempelig bijgepraat kan worden en worden informeren over ontwikkelingen. De rol van de gemeente zou hierbij passief zijn.
2. Klankbord vastgoed Stadshart: samenwerking met de gemeente met als doel vanuit het collectief invloed uitoefenen op beleid, visie en proces, lobby richting gemeente, transparantie in processen en voortgang en snelheid creëren in ontwikkelingen. Dit zou vorm kunnen krijgen door (vaste) overlegmomenten tussen kopgroep en gemeente, waar signalen worden opgehaald en gebracht en waar de agenda gezamenlijk wordt bepaald. De rol van de gemeente is hier meer actief als (mede-)initiator, medeverantwoordelijk voor organisatie en inhoud.

Er hebben zich vier eigenaren hebben aangemeld voor de kopgroep: Reinder van Velze (voormalig lid Denktank), Wesley Kelder (voormalig lid Denktank) en voorts Wouter Lofstrom en Jan Hein Bakker.

De leden van de kopgroep benoemen dat zij het traject van de denktanks positief hebben ervaren. Er wordt genoemd dat er onder de leden een gemeenschappelijk gevoel van urgentie is ontstaan dat verandering in de stad maar ook in processen alleen samen kan worden doorgevoerd en dat daar draagvlak voor moet worden gecreëerd. Zo is het inspirerend geweest om te zien hoe het in andere steden gedaan wordt. Het besef is ontstaan dat in een collectief niet wordt gesproken vanuit eigen belang, maar kan worden stilgestaan bij hoe belangrijk het is dat onderwerpen worden geformuleerd vanuit het belang van een toekomstbestendig Stadshart.

Behoeft externe kartrekker vastgoedcollectief

Een belangrijke en nadrukkelijke behoefte van de kopgroep is dat er een externe kartrekker betrokken blijft om het traject op te starten, die de kopgroep vastgoed strategisch ondersteunt en begeleidt in de opbouw van de samenwerking. Dat betekent concreet bijvoorbeeld het samen met de gemeente organiseren van de juiste bijeenkomsten en overleggen, het voortouw nemen in agendasetting, het zorgdragen voor de juiste afstemming en communicatie en het verder richting geven naar een opmaat voor formele samenwerkingsvorm. Zonder een dergelijke externe kartrekker bestaat het reële risico dat de energie weer wegebt en dat wat de afgelopen maanden samen is opgebouwd, verloren gaat. De gemeente geeft aan deze behoefte te hebben gehoord.

Presentatie Plintenstrategie Stadshart

Stec groep begint de presentatie door te vertellen wat een plintenstrategie is en over het proces tot nu toe. Samen met de gemeente, Stad & Co en alle stakeholders in het centrum werkt STEC Groep aan een plintenstrategie voor het Stadshart. De strategie is gericht op economische versterking van het Stadshart, waarbij ingespeeld wordt op de economische kansen en kwaliteiten van de verschillende deelgebieden in het centrum vanuit een samenhangend perspectief. De plinten-strategie geeft richting aan eigenaren wat er kan worden ontwikkeld in de plinten in het economische kernwinkelgebied en biedt ook partijen en ondernemers die zich potentieel willen vestigen in het Stadshart inzicht in de economische kansen en het vestigingsklimaat van het Stadshart. De conclusies uit de vorige vastgoedtafel worden weergegeven:

1. Verbreding profiel Stadshart: van winkelen naar verblijven/beleven --> nieuwe (type) voorzieningen
2. Leegstands aanpak/ aanpak incurante panden
3. Gebieden beter met elkaar verbinden
4. Diversiteit/ kwaliteit winkelbestand
5. Aantrekkelijke beleving betekent ook werken aan faciliteiten, openbare ruimte, parkeren.
6. Randvoorwaardelijk is een goede samenwerking en organisatie partijen (vastgoed, ondernemers, gemeente)

Het beoogd resultaat is een plintenvisie dat richting geeft aan alle stakeholders in het Stadshart. Zodra het stuk meer vorm krijgt zal het hopelijk de ondernemers, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars inzicht geven in waar de economische kansen liggen en een wenkend perspectief bieden om meer diverse functies te laten landen in het Stadshart, en in ieder geval in de leegstaande panden. Om tot een samenhangend kernwinkelgebied te komen waar de deelgebieden met elkaar in verbinding staan, is het goed om te denken in deelprofielen met een eigen identiteit, waar per gebied ingezet kan worden op de unieke kwaliteiten van dat gebied. Vervolgens worden de eigenaren uitgenodigd om naar een paneel te gaan en te reflecteren op de vijf gebiedsprofielen ten westen van de Zaan (Gedempte gracht, Rozengracht, Rozenhof, Dam en Westzijde).

Doorkijk en vervolg: plenaire afsluiting gemeente: Aisha Fouad (strategisch accountmanager kernwinkelgebieden).

Aisha bedankt de aanwezigen nogmaals namens de gemeente en spreekt waardering uit voor de getoonde inzet en positieve energie vanuit de eigenaren. Ook spreekt ze haar commitment uit voor 2023: Ze wil dit proces graag verder brengen, heeft daar tijd en geld voor gereserveerd in 2023 en stelt zich graag beschikbaar als contactpersoon. De gemeente geeft aan dat de behoefte aan een externe kartrekker is gehoord. Hiervoor is inmiddels subsidie aangevraagd bij de Provincie en inmiddels een opdracht verleend voor voortzetting van de opdracht aan Catherine Bolhuis van Stad&Co als externe kartrekker. Er volgt nog een mail met een verslag van deze brede bijeenkomst. In februari zal de nieuwe kopgroep alweer samenkomen en Aisha zal aanwezig zijn. Ze benadrukt dat de wijze van samenwerking in bijvoorbeeld het traject plintenstrategie bijzonder is geweest: zo

hebben de aanwezigen bij de bijeenkomst eerder de mogelijkheid gehad om mee te denken over de plintenstrategie en de gebiedsprofielen dan de wethouder of de raad. In het voorjaar komen we weer samen, hopelijk is er dan aanleiding om een feestje te vieren met een getekende intentieverklaring!

Contactpersoon gemeente Zaanstad:

Voor vragen over dit traject kunt u terecht bij **Aisha Fouad** via: a.fouad@zaanstad.nl.