

VERSLAG BIJENKOMST COMMERCIEEL VASTGOED STADSHART ZAANDAM

2 juni 2022, 14:00 – 16:00 uur, te Zaandam (Vermaning aan de Zaan)

Aanwezig:

Eigenaren*: Dennis van Dalen, Emre Koçak (Koçak Vastgoed), Erik Winkel (Flentrop Orgelbouw B.V.), Frans Wittenberg, Gerard Wijma, Hans de Groot (Saenmakelaar), J.H. Pfann, Jan Joost Bloemendal (Van Hoorne Vastgoed), Jarch Ordelman (Green Real Estate), Jelle Vrijhof, Leon Kuijper, Marck Heilygers (M.R. Heilygers Vastgoed), Mieke Bischoff, Peter van Zaane (P.E. van Zaane), Raijjer Mooij (Raijjer Beheer), Reinder van Velze (Van Velze), Rick Kopinsky (Kopinsky Makelaardij), Ron Hartog (Novari BV), Ronald Vermaat (HSB Ontwikkeling B.V.), Ronnie Meijler (R.H. Meijler), Samara van Stokkom (Imnoselekt), Chantal Visch (Imnoselekt), Wesley Kelder

*niet alle namen van de aanwezigen zijn bij ons bekend

Gemeente Zaanstad: Wethouder Breunesse (ruimtelijke ontwikkeling), Gert Grandiek (sectorhoofd gebiedsontwikkeling), Karim Adarghal (opgaveregisseur economie), Anton Balm (procesmanager centrum), Menno Doppenberg (strategisch accountmanager economische zaken), Aisha Fouad (strategisch accountmanager economische zaken)

BIZ ondernemers: Paul van Nobelen (centrummanager BIZ Stadshart)

Stad & Co: Catherine Bolhuis (voorzitter), Janneke den Ouden, Salma Belmoussa

STEC Groep: Joery Schouten, Wim Eringfeld

Mocht u de volledige presentatie van de bijeenkomst willen ontvangen, dan kunt u dit opvragen bij a.fouad@zaanstad.nl.

Achtergrond bij de bijeenkomst

De vastgoedbijeenkomst vormt onderdeel van het traject waarmee de gemeente stappen wil zetten richting samenwerking met vastgoedpartijen om in gezamenlijkheid te werken aan de toekomstbestendigheid van het Stadshart.

De gemeente heeft, in het kader van het Plan van aanpak leegstand, Stad & Co gevraagd contact te leggen met vastgoedeigenaren in het gebied om met hen in gesprek te gaan over hun visie en ervaringen. En om vervolgens terug te koppelen over de rode draad en te begeleiden in het vervolgetraject naar gezamenlijke ambitie.

Opening

Wethouder Breunesse heet de aanwezigen welkom en neemt ons mee in zijn visie voor het Stadshart: een aantrekkelijk multi-functioneel verblijfsgebied, wat een belangrijke rol speelt in het dagelijkse leven van alle bewoners en ondernemers en aantrekkingskracht heeft op de wijde omgeving. Een gebied dat leeft en waar stedelijkheid en groen elkaar versterken.

De wethouder bevestigt nogmaals het belang van een sterke samenwerking met zowel ondernemers als vastgoed en dat deze van essentieel belang is voor de gezamenlijke opgave van doorontwikkeling van het Stadshart. In het plan van aanpak Leegstand is samenspraak met vastgoedeigenaren over kansrijke economische profielen, invullingen en voorzieningen daarom ook een belangrijk onderdeel. De opgave gaat verder dan oplossen van leegstand, het gaat ook over het voorkomen ervan en over het sturen op de juiste invulling van functies op weg naar het toekomstbestendig maken van het Stadshart.

De vraag die op 2 juni centraal staat is wat er nodig is om te komen tot die gezamenlijkheid. Welke concrete stappen kunnen in die richting worden gezet.

Terugblik op de gevoerde gesprekken

Stad & Co heeft voorafgaand aan deze bijeenkomst met 30 eigenaren gesproken die samen ongeveer 120 adressen in het kernwinkelgebied in eigendom hebben. In deze gesprekken bleek dat een groot deel van de (lokale) eigenaren een diepgewortelde bevoegenheid heeft bij het gebied. Gecombineerd met energie en wilskracht om te investeren in de doorontwikkeling ervan. Dit geldt ook voor de nationaal opererende eigenaren, die vooral de aantrekkingskracht van het Stadshart en de verwachte inwonersgroei van de gemeente als zeer kansrijk benoemen.

Tegelijk is er ook veel ruimte voor verbetering. Verbetering die nodig is om de energie en investeringslust om te kunnen zetten in daadkracht. De belemmering die ervaren wordt zit voornamelijk in de samenwerking met de gemeente. Er is behoefte aan een meewerkende gemeente, in plaats van het huidige gevoel van een tegenwerkende gemeente.

De terugkoppeling over de onvrede in de samenwerking is terug te brengen naar drie hoofdlijnen:

1. Toegankelijkheid

- Eigenaren hebben behoefte aan grotere zichtbaarheid van de gemeente. Zichtbaarheid maakt laagdrempelig en persoonlijk contact mogelijk waardoor de afstand tot de gemeente verkleind wordt. Eigenaren ervaren momenteel ook een hoog verloop van ambtenaren, dat vertraging in ontwikkelplannen en -trajecten als gevolg heeft.
- Eigenaren hebben behoefte aan een centraal contactpersoon. Een contactpersoon waar vroegtijdig mee gespard kan worden en korte lijntje door ontstaat en vastgoedkansen slagvaardig benut kunnen worden. Een persoon met mandaat, die zorgdraagt voor de relevante interne afstemming en betrokkenheid.

2. Proces en transparantie

- Eigenaren noemen een grotere transparantie in het proces als welkome verbetering. Daardoor weten ze waar ze aan toe zijn, voor wat betreft beslismomenten, verwachtingen, timing en terugkoppeling.
- Ook willen zij meer dan nu ondersteund worden bij het vervolg. Daardoor ontstaat helderheid over de benodigde aanpassingen en lopen de investeringen in de planfase niet onnodig op.

3. Helder visie en participatie

- Eigenaren hebben behoefte aan duidelijke gemeentelijke visie en kaders over waar het Stadshart naar toe gaat en wat waar wel en niet mag. Op die manier ontstaat duidelijkheid over de handelingsvrijheid van eigenaren, wat investeren in Zaandam aantrekkelijker maakt. Meer helderheid op visie beperkt bovendien de sturing op detailniveau.
- Eigenaren zeggen behoefte te hebben aan meedenken met beleidsvorming, maar alleen als daar ook vervolg aan wordt gegeven en over teruggekoppeld wordt. Dit is in het verleden naar hun idee onvoldoende gebeurd.

De wethouder geeft aan dat deze signalen en het gesprek erover zeer waardevol zijn. Deels zijn ze ook herkenbaar. Hij realiseert zich dat er werk aan de winkel is om te bouwen aan de relatie en dat hij ruimte ziet voor verbetering in de gemeentelijke organisatie op het gebied van transparantie en processen. Dat zal stap voor stap gaan.

Hij benadrukt nogmaals dat hij zich hard maakt voor de sterke samenwerking met vastgoed en dat hij ervoor zal zorgen dat dit op de agenda blijft bij zijn opvolger en het nieuwe college.

Zo is de gemeente hard op zoek naar goed opgeleide mensen, dit is een nationaal probleem waar ook de gemeente Zaanstad momenteel last van heeft.

Vastgoedeigenaren herkennen zich in de terugkoppeling uit de gesprekken en benoemen nog een aantal voorbeelden die de signalen onderstrepen. Er is inderdaad onvrede over de samenwerking in het verleden en behoefte aan verbetering. De bijeenkomst en het traject dat de gemeente nu voert worden positief ontvangen en ervaren als een gemeente toenadering.

Bij het toewerken naar een sterkere samenwerking tussen de gemeente en vastgoedeigenaren, is het belangrijk om begrip te hebben voor elkaars belangen, te doorgronden waarom ze belangrijk zijn en vervolgens actief te onderzoeken hoe die belangentegenstellingen te overbruggen.

Plintenstrategie

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. De plintenstrategie 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.

Een aantal uitgangspunten voor het Stadshart op een rij:

- Het Stadshart heeft zowel een lokale als regionale functie, maar ondervindt steeds meer concurrentie vanuit het online shoppen. Hierdoor neemt het aantal winkels in het niet-dagelijkse detailhandelssegment ieder jaar iets af.
- Horeca, verblijf en vermaak is hierdoor van toenemend belang
- Consumenten geven een relatief lage beoordeling aan het winkelaanbod en de sfeer en de uitstraling. Ze geven aan de bereikbaarheid van de Stadshart per fiets en OV juist goed te waarderen.
- Bezoekers aan het Stadshart komen relatief vaak te voet, met de fiets of het OV, de verblijfsduur is relatief kort.
- De verschillende deelgebieden in het centrum sluiten niet optimaal op elkaar aan
- Er liggen grote kansen door de forse groei van het aantal inwoners in de omgeving en de potentie vanuit toerisme.

Hierna gaf STEC Groep een inkijk in de eerste denkrichtingen voor de plintenstrategie voor de verschillende deelgebieden. Het doel daarvan is eigenaren te inspireren om het gesprek erover in de verdiepingssessies op 8 juli te voeren (zie volgend kopje in verslag).

Het uitgangspunt voor de plintenstrategie is: *“We gaan het functieprofiel van het Stadshart verbreden van **kopen** naar **verblijven/beleven**. Het Stadshart krijgt een belangrijker rol in het dagelijks leven van de Zaanster en we benutten toeristische kansen. We spelen in op kansrijke doelgroepen, zoals instroom vanuit Amsterdam. Om deze doelgroepen te binden zetten we in op passende milieus verspreid over het Stadshart: we verleiden bezoekers om naast de Gedempte Gracht en de Dam ook andere milieus te bezoeken. **Dit vraagt om betere verbindingen tussen gebieden**. We benutten de Zaanse kwaliteiten, zetten in op meer groen en een hoge verblijfskwaliteit.”*

Uit de reacties uit de zaal bleek de behoefte om rekening te houden met een gemixt functieprofiel en flexibiliteit in bestemmingsplannen. In de behandelde thema's werd ruimte gezien voor het onderwerp 'Verkeer en parkeren'. Parkeernormen werden bijvoorbeeld als belemmerend genoemd in transformaties. Interne gemeentelijke communicatie tussen afdelingen werd hier essentieel voor

gezien. Eigenaren gingen ook in op de kansen voor levendigheid van het Stadshart door bijvoorbeeld toevoegen van trekkers, zoals activiteitenlocaties en kinderspeelparadijzen. Ook liggen er kansen bij een duidelijke invulling van de Rozengracht en de aanlooproutes, die nu vooral gekenmerkt worden door autodrukke.

- **Uitnodiging verdiepingssessies plintenstrategie 8 juli**

Op 2 juni was er onvoldoende ruimte om daadwerkelijk alle gebieden met diepgang door te nemen. Daarom is ervoor gekozen om nu tijdens de bijeenkomst de eerste hoofdlijnen te tonen en vooral eigenaren uit te nodigen zich aan te melden voor het vervolg op 8 juli aanstaande. De verschillende deelgebieden van het Stadshart zullen elk in een aparte sessie besproken worden. Naast eigenaren en adviseurs van STEC Groep sluit ook de gemeente aan vanuit zowel gebiedsontwikkeling als economische zaken.

U kunt zich opgeven voor een of meerdere (of alle) deelgebieden, ook als u er zelf niet actief bent. De plintenstrategie heeft immers betrekking op de aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid van het Stadshart als geheel.

[U kunt zich via deze link aanmelden.](#)

Samenwerkingsvorm vastgoedeigenaren onderling

Tijdens het derde onderdeel van de bijeenkomst bespraken wij de kansen voor samenwerking onder eigenaren onderling. Samenwerking verruimt het netwerk met collega eigenaren, maakt gezamenlijke aanpak van kansen en bedreigingen mogelijk en effectief en bundelt krachten richting gemeente.

Een succesvolle samenwerking staat of valt bij de behoefte aan samenwerking onderling en het hebben van een gemeenschappelijke ambitie. Om te bepalen of, en zo ja hoe er in het Stadshart onder eigenaren samengewerkt kan worden, is het nodig om inzicht te krijgen in de mogelijkheden en kansen. Het idee is om dit in kleiner comité op te pakken, dat als een afvaardiging van de eigenaren vorm kan geven aan het idee. Vier eigenaren geven zich op om deel te nemen aan de denktank die met deze opdracht aan de slag gaat.

Stad & Co begeleidt de denktank met organisatie en inhoud.

Als er voldoende behoefte en potentie lijkt voor een samenwerking, zal de denktank toewerken naar een concreet plan van aanpak waar het ondertekenen van een intentieverklaring met de gemeente onderdeel van is.

Vervolg

De bijeenkomst op 2 juni was een eerste begin voor versterking van de samenwerking en inhoudelijke betrokkenheid bij visievorming in het Stadshart. Daar wordt de komende tijd vervolg aan gegeven, onder andere met de volgende acties:

- Verdiepingssessies plintenstrategie op 8 juli
- Intern gemeentelijke afspraken voor vergroten transparantie en betrokkenheid
- Denktank voor onderzoeken van potentie en vormgeven van samenwerking
- Vervolgbijsamenkomst (nieuwe) wethouder – vastgoedeigenaren eind oktober, eventueel met ondertekening intentieverklaring

Tenslotte

Uw e-mailadres is bekend bij Stad & Co. Aisha Fouad, strategisch accountmanager kernwinkelgebieden bij de gemeente en opdrachtgever van Stad & Co, zou u graag per email op de hoogte houden van relevante ontwikkelingen in het Stadshart. En daarvoor gebruik maken van uw emailadres. Mocht u dit niet willen, kunt u dit kenbaar maken door een reply te sturen op deze mail.