



**gemeente
Schiedam**



Met beleid kansen pakken voor de binnenstad

Lessen uit een offensieve aanpak ruimtegebruik

Inhoud

Inleiding	3
Het belang van ruimtegebruik	4
Onze aanpak voor stimuleren	4
Resultaten van de aanpak	6
Andere onderdelen binnen de Ontwikkelingsvisie	9
Onze uitdagingen richting de toekomst	9
De veranderende rol van de gemeente	10
De belangrijkste lessen van een offensieve leegstandsaanpak	10

Inleiding

Binnensteden in heel Nederland worstelen met groeiende toenemende leegstand. De lockdowns tijdens de Corona-pandemie versnelden de toename van leegstand in winkelgebieden. De veerkracht van binnensteden wordt op de proef gesteld. Dit vraagt om actie van (lokale) overheden.

Schiedam werkt al lange tijd aan de leegstands-aanpak in winkel- en bedrijfspanden in de binnenstad. Ons beleid is gericht op het vergroten van het ruimtegebruik: het verbeteren van vastgoed, het aantrekken van ondernemers en het transformeren van winkelpanden naar woningen. Dat was nodig. In 2013 kende de Schiedamse binnenstad nog meer dan 40% leegstand. Inmiddels is dat naar 11,5% gezakt en die trend zet, ondanks Corona, naar verwachting door.

Het ruimtegebruik in onze binnenstad zit dus in de lift. Zoals andere steden nu ook merken, gebeurt dat niet vanzelf. Schiedam zette veel instrumenten in. Sinds 2017 kent de gemeente Schiedam de leegstandsverordening. Dit was een (voorlopig) sluitstuk van op een offensieve, beleidsmatige aanpak. Nu, 5 jaar na de invoering van de leegstandsverordening, is het een goed moment om de gemeentelijke leegstands-aanpak en de gebruikte instrumenten te evalueren. Wat zijn de resultaten, wat hebben we geleerd, wat zijn de uitdagingen richting de toekomst, moet de gemeente haar rol opnieuw definiëren en hoe dan?

Het belang van ruimtegebruik

De aanpak in onze binnenstad is gericht op economische vitaliteit: een gemengd gebruik met een mix van winkels, werken, wonen en beleven. Juist die mix maakt de economie van de binnenstad en de ondernemers beter bestand tegen economische schommelingen. We willen de binnenstad aantrekkelijk maken als vestigingslocatie voor ondernemers, en bewoners en bezoekers aan ons binden. Dat is belangrijk: De binnenstad biedt werkgelegenheid, een prettige woonomgeving en is de voornaamste locatie voor toerisme en recreatie.

Jarenlang was leegstand een groot probleem in de binnenstad. Leegstand werkt als een vicieuze cirkel. Door leegstand neemt de aantrekkelijkheid in gebieden voor bezoekers en ondernemers af. Dit zorgt weer voor meer leegstand. Leegstand leidt tot waardeverlies van vastgoed. Dit maakt het minder interessant om te investeren. Een goede vulling van panden aan de centrumstraten en –pleinen met aanvullende publieksfuncties is daarom van groot belang.

Onze aanpak voor stimuleren ruimtegebruik

De gemeente heeft een offensieve aanpak gekozen om het ruimtegebruik te vergroten. Onze aanpak bestond en bestaat uit diverse, samenhangende onderdelen. Wij werkten hierbij samen met verschillende partners in en uit de stad.

Werk aan de Winkel (2008 – 2018)

We startten in 2008 met het verbeteren van het vastgoed. Met de regeling Werk aan de Winkel ondersteunde de gemeente eigenaren en ondernemers in de Hoogstraat om investeringen te doen om het aanzien en de functionaliteit van hun panden te verbeteren. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van een nieuwe winkelpui, de verbouwing van de winkelruimte of het toevoegen van woningen op de verdiepingen. Daar is veel gebruik van gemaakt. In totaal zijn in 10 jaar tijd 144 van de 180 winkels aan de Hoogstraat opgeknapt. Door het toevoegen van eigen opgangen werden boven de winkels 70 woningen gerealiseerd. Voor iedere euro subsidie van de gemeente werd vijf euro door de markt geïnvesteerd.

DeWinkelmeiden (2013 – 2022)

Om de opgeknapte panden te vullen met ondernemers, is vanaf 2013 flink ingezet op de vulling van leegstaande panden via het project DeWinkelmeiden. DeWinkelmeiden startten met het zoeken naar de juiste pop-ups voor leegstaande winkels. Later bemiddelde DeWinkelmeiden vooral voor start-ups, terwijl ze tegenwoordig ook bewezen ondernemers uit andere winkelgebieden naar een locatie in de binnenstad begeleiden. DeWinkelmeiden helpt met het opstellen van een ondernemersplan, exploitatiebegroting en marketingplan. Ook ondersteunen ze ondernemers bij onderhandelingen met de vastgoedeigenaren en helpen, waar nodig en mogelijk, bij het aanvragen van subsidies of vergunningen bij de gemeente.

Economisch Ruimtelijk beleid (2014 – heden)

Concentratie van winkels en horeca in de centrumstraten en transformatie van winkelpanden naar woningen in de aanloopstraten werden onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk-economisch beleid. Dit betekent dat ook dat transformatie van winkelruimte

in aanloopstraten naar andere functies, zoals wonen, mogelijk wordt gemaakt. Dit beleid krijgt met name vorm in het bestemmingsplan binnenstad.

Leegstandsverordening (2017 – heden)

Ondanks de projecten Werk aan de Winkel en de inzet van DeWinkelmeiden, bleef een deel van de eigenaren (en daarmee een deel van de leegstaande panden) buiten beeld. We hadden geen instrument om met deze eigenaren in gesprek te komen. Daarom is in 2017 de leegstandsverordening geïntroduceerd. De gemeente Schiedam was één van de eerste gemeenten die actief met een leegstandsverordening aan de slag ging. Deze verordening verplicht vastgoedeigenaren in het verordeninggebied leegstand te melden bij de gemeente. Het doel is om in gesprek te komen met eigenaren. Deze gesprekken zetten vastgoedeigenaren aan het denken en creëren bewustwording. Daarnaast geven de gesprekken inzicht in de oorzaken van leegstand en mogelijke oplossingen daar voor.

De leegstandsverordening verplicht vastgoedeigenaren in het verordeninggebied leegstand te melden aan de gemeente. De meeste eigenaren melden hun leegstand. Soms moeten eigenaren per brief op de meldplicht worden gewezen. De meeste eigenaren melden hun leegstand dan alsnog en gaan het gesprek met de gemeente aan. In enkele gevallen is formeel en per brief een gebruiker voorgedragen aan de vastgoedeigenaar, maar heeft de eigenaar vervolgens geen huurovereenkomst aangeboden aan deze gebruiker. De laatste fase in de leegstandsverordening is dat de gemeente de vastgoedeigenaar een last onder dwangsom kan opleggen om het pand alsnog in exploitatie te brengen. De gemeente heeft hiervan nog geen gebruik gemaakt.

Stimuleringsregelingen (2017 – heden)

Naast de leegstandsverordening zijn in december 2017 ook 2 stimuleringsregelingen ingevoerd:

- Met de regeling Revitalisering Binnenstad Schiedam stimuleren we ondernemers zich te vestigen in de binnenstad of hun onderneming te wijzigen zodat deze past bij het DNA van de stad.
- Met de regeling Transformatie Binnenstad stimuleren we vastgoedeigenaren om (lege) winkelpanden in aanloopstraten te transformeren naar woningen.

Sinds de invoering van de Subsidierегeling Revitalisering Binnenstad wordt met potentiële en gevestigde ondernemers gesproken over de mogelijkheden van deze regeling. Voor veel nieuwe ondernemers geldt deze subsidiemogelijkheid als interessante optie om vestiging in Schiedam te bekijken en te overwegen. Alleen al door DeWinkelmeiden is deze regeling gemiddeld 3 keer per maand met een nieuwe ondernemer besproken. Sinds de invoering zijn 14 aanvragen ingediend. Daarvan zijn er 4 afgewezen en 1 aanvraag is door de aanvrager zelf ingetrokken.

Samenwerken

De offensieve aanpak slaagt alleen in nauwe samenwerking met onze partners. **Stichting Centrummanagement Schiedam (SCS)** is de vertegenwoordiger van de ondernemers(belangen) in de binnenstad. Zij zijn een belangrijke en continue samenwerkingspartner. De centrummanager vormt daarbij een spil tussen de ondernemers en de gemeente. Het **ondernemersplatform SHOP** is voor ondernemers opgericht en is een samenwerking tussen SCS, **de Rabobank**, **D&S Vastgoed** en de gemeente. Dit platform richt zich op vraagstukken en het verbinden van retail- en horecaondernemers stadsbreed en is gevestigd in de binnenstad, aan de Hoogstraat. Citymarketingorganisatie **Schiedam Partners** zet Schiedam op de kaart. **Diverse culturele instellingen** zorgen voor een mooi aanbod kunst en cultuur.

Andere relevante aanpak en trends

Naast onze offensieve leegstands-aanpak zijn er meerdere redenen voor de toename van het ruimtegebruik. Een aantal ervan zijn een direct gevolg van gemeentelijk beleid, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie voor de Binnenstad of de Woonvisie:

- De Schiedamse binnenstad wordt een aantrekkelijke stad om in te verblijven door investeringen in de stedelijke ruimte. Bijvoorbeeld de herinrichting van de Lange Haven en het opknappen en bestemmen van historische panden, zoals de Korenbeurs.
- We zien ook een toename van het ruimtegebruik door de krapte in het aanbod in Rotterdam. We zien steeds vaker dat Schiedam een interessant alternatief is voor Rotterdamse ondernemers en inwoners.
- Het imago van de stad verbetert door de inzet van stadsmarketing.

- Ook de woningbouwontwikkelingen en –plannen in en rond de binnenstad helpen. De komende jaren worden 6.000 woningen toegevoegd. Het aantal consumenten in en rond de binnenstad zal daardoor sterk toenemen. Hierdoor is er ook meer behoefte aan winkel- en werkruimtes.

Dit vertaalt zich in een toenemende interesse vanuit de markt om in de Schiedamse binnenstad te investeren of om zich hier te vestigen.

Resultaten van de aanpak

We houden sinds 2017 de ontwikkeling van het ruimtegebruik zelf bij door tellingen, die ieder kwartaal op dezelfde wijze en voor dezelfde panden worden uitgevoerd.

Sinds de invoering van de leegstandsverordening maken we onderscheid tussen het verordeningsgebied en de totale binnenstad (waar het verordeningsgebied onderdeel van uit maakt).

In het verordeningsgebied tellen we met name leegstand van bedrijfs- en winkelpanden, terwijl in de totale binnenstad ook andere vormen van leegstand worden meegeteld. Dit betreft dan soms ook historische bedrijfspanden die wachten op transformatie naar wonen.

De maatschappelijke impact van de leegstand varieert: een leegstaand winkelpand aan een centrumstraat heeft een veel negatievere uitstraling dan een leegstaand historisch bedrijfspand in een aanloopstraat.

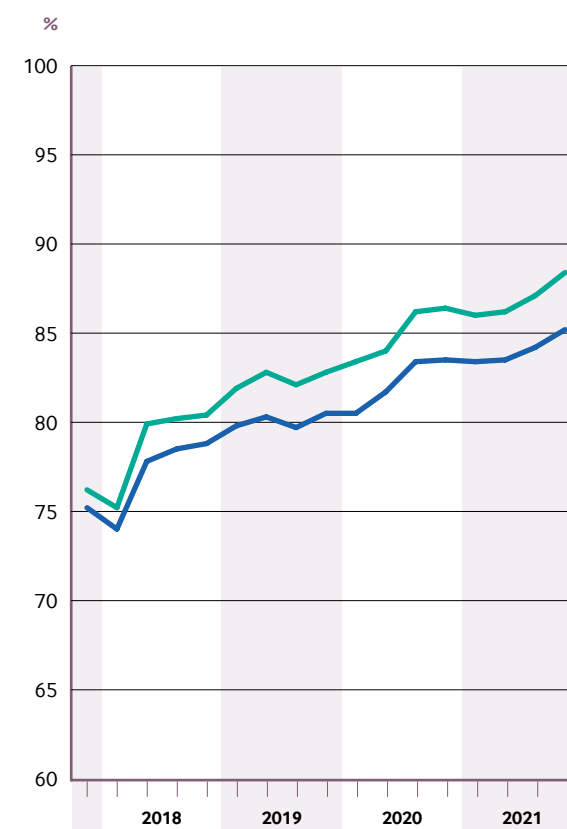
Ruimtegebruik binnenstad en verordeningsgebied

Onderstaande tabel laat zien hoe de cijfers voor het ruimtegebruik zich hebben ontwikkeld vanaf 2017. Het ruimtegebruik, in zowel het verordeningsgebied als in de totale binnenstad, loopt op van ruim 75% naar ruim 85%.

% panden in gebruik

Jaar	Maand	Binnenstad	Verordeningsgebied
2017	Nov	75,3	76,3
2018	Feb	74,1	75,3
	Mei	77,9	80,0
	Aug	78,6	80,3
	Nov	78,9	80,5
2019	Feb	79,9	82,0
	Mei	80,4	82,9
	Aug	79,8	82,2
	Nov	80,6	82,9
2020	Feb	80,6	83,5
	Mei	81,8	84,1
	Aug	83,5	86,3
	Nov	83,6	86,5
2021	Feb	83,5	86,1
	Mei	83,6	86,3
	Aug	84,3	87,2
	Nov	85,3	88,5

Toename ruimtegebruik



Ruimtegebruik per straat in het verordeningengebied

Onderstaande tabel laat de tellingen van de straten in het verordeningengebied van november 2021 zien:

Locatie	Aantal panden	In gebruik	Leegstand	% Leegstand
Hoogstraat	142	126	16	11.3%
Broersveld	58	54	4	5.2%
Broersvest	50	40	10	20%
Koemarkt	3	3	0	0%
Buitenhavenweg	2	2	0	0%
Stadserf	12	11	1	8.3%
Dam	30	28	2	6.7%
Gerrit Verboonstraat	9	8	1	11.1%
Grote Markt	17	15	2	11.7%
Korte Dam	6	5	1	16.7%
Land van Belofte	8	8	0	0%
Lange Kerkstraat	20	20	0	0%
Nieuwe Passage	37	30	7	18.9%
Oranjestraat	10	9	1	10%
Passage	12	12	0	0%
Rotterdamsedijk	34	29	5	14.7%
Spinhuispad	8	5	3	37.5%
Vijgensteeg	2	2	0	0%
TOTAAL	460	407	53	11.5%

Er staan 53 panden leeg op een totaal van 460 panden (11,5%). Als we per straat kijken dan valt op dat met name in 3 gebieden/straten de leegstand hoog lijkt: De Rotterdamsedijk (14,7%), de Passage Schiedam (18.9%) en de Broersvest (20%).

Aan de Rotterdamsedijk en aan de Broersvest staan diverse eenheden die als winkel gebouwd zijn en zich lastig laten transformeren naar andere functies. Bijvoorbeeld doordat de daglichttoetreding ingewikkeld is en vanwege de milieubelasting van de straat. In het bestemmingsplan hebben deze panden vaak al geen retail functie meer. De leegstand in de Passage wordt door de nieuwe eigenaar aangepakt.

In het Spinhuispad lijkt het percentage hoog, maar dat komt doordat er relatief weinig winkels zijn waardoor het beeld vertekent. De maatschappelijke impact is bovendien beperkt omdat het kleine eenheden in een aanloopstraat zijn.

De leegstand in de Hoogstraat bedraagt 11.3%, waarmee het vrijwel gemiddeld is. Wellicht is daar gevoelsmatig de leegstand groter, maar dit komt omdat winkels die naar woningen zijn getransformeerd soms de uitstraling van een leeg winkelpand hebben. Bewoners vinden het niet aantrekkelijk om aan de straatkant te wonen, waardoor de ruimtes aan de straatzijde worden gebruikt als opslag en etalages worden dichtgezet.

Oorzaken voor leegstand in verordeningengebied

Door de gesprekken, die we voeren in het kader van de leegstandsverordening, kunnen we de leegstandsoorzaken in beeld brengen. Als we de 53 leegstaande panden bekijken, dan kunnen we de leegstandsoorzaken onderverdelen in 6 categorieën. Bij elke categorie bekijken we hoe we kunnen bijsturen om de leegstand te verminderen. Het is natuurlijk mogelijk dat er meerdere oorzaken zijn.



Veel voorkomende oorzaken voor leegstand

Aantal keer geteld

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Het pand is op de markt, maar er is nog geen geschikte huurder gevonden. Dit zijn over het algemeen panden waar de leegstand minder dan een jaar geleden ontstond en waarvan vulling verwacht wordt. Via de leegstandsverordening kunnen we hier op monitoren. | 30 |
| 2. | Het pand staat leeg in afwachting van een verbouwing. Op termijn zijn deze panden vaak geen probleem meer, omdat het wordt verbouwd om een concrete functie te huisvesten. Wel blijken dit soms trajecten van de lange adem, waar via de leegstandsverordening (en via vergunningverlening) op kan worden gemonitord. | 9 |
| 3. | Het pand is wel op de markt maar met een onrealistische huurprijs of overnamesom, waardoor verhuur moeilijk is. Voor deze panden is beweging vanuit de eigenaar noodzakelijk. De leegstandsverordening biedt geen handvatten. We kunnen weliswaar een gebruiker voordragen, maar we hebben geen invloed op de voorwaarden waaronder de eigenaar het pand vervolgens aanbiedt. | 4 |
| 4. | Het pand is niet geschikt voor verhuur, omdat het te klein is, omdat er geen voorzieningen zijn of vanwege de staat van onderhoud. De panden vragen om een verbouwing of aanpassing. Door gesprekken te voeren in kader van de leegstandsverordening kunnen we hierop proberen te sturen. | 3 |
| 5. | Het pand staat leeg, maar is onderdeel van of verbonden met een woonruimte. Hierdoor is vulling met een publieksgerichte functie niet mogelijk. De panden vragen om een verbouwing/aanpassing. Door gesprekken te voeren kunnen we hierop proberen te sturen. | 3 |
| 6. | Het pand wordt niet aangeboden op de markt, omdat de eigenaar dit niet wil of niet meewerkt aan de vulling. Bij deze panden biedt de leegstandsverordening de mogelijkheid een gebruiker voor te dragen. Op het moment dat een eigenaar niet meewerkt, kan een last onder dwangsom worden opgelegd. Dit zijn zeer intensieve trajecten. Toch moeten we hierop doorpakken. | 2 |

Onze uitdagingen richting de toekomst

Leegstand en ruimtegebruik zijn en blijven belangrijke thema's, ook in de toekomst. We hebben kansen gepakt en kennis opgebouwd in de afgelopen jaren.

Onze aanpak werkt en de leegstandsverordening blijft een belangrijk instrument. Daarnaast zetten we in op de volgende onderdelen:



Inzet op de gesignaleerde probleemgebieden: aanpak Broersvest

Op basis van de cijfers is duidelijk dat de Broersvest een belangrijk aandachtsgebied is. Dit gaat niet alleen over vulling van de panden, maar ook om de kwaliteit van de vulling en het aanzien van het vastgoed. Deze entree tot de binnenstad verdient meer aandacht. In de praktijk blijkt het niet eenvoudig om greep te krijgen op de straat. We hebben te maken met veel verschillende vastgoedeigenaren en de opgaven met het vastgoed verschillen. Het is van belang om vastgoedeigenaren te betrekken. Samen met het Kadaster startten we daarom een project om met de vastgoedeigenaren te bekijken welke kansen in het gebied liggen, welke investeringen nodig zijn en wie dit oppakt. De gemeente pakt hierin een coördinerende rol. Dit leidt mogelijk tot hernieuwd beleid op basis van een gebiedsprofiel, gericht op de specifieke opgaven in panden aan de straat, of tot een herstructureringsplan gericht op de functies, bestemmingen en beeldkwaliteit van de panden aan de Broersvest.

Kwaliteit wordt belangrijker dan kwantiteit

Veel van het beleid was gericht op het gevuld krijgen van leegstaande panden. Waar we minder op sturen is de kwaliteit van de vulling van panden. Krijgen we wel de goede ondernemers en is er genoeg variatie in het aanbod? Hebben we voldoende grip op zaken als ondermijning en criminaliteit? De gemeente voert hier zeker al beleid in en vindt in SCS een partner. De vastgoedeigenaren hebben hierin ook een belangrijke verantwoordelijkheid. De vastgoedeigenaren in de binnenstad nemen op dit moment een initiatief om zich te verenigen. Hierdoor kunnen zij in deze opgave een partner worden. Door samenwerking tussen alle betrokken partijen kan een succesvolle

acquisitieaanpak vorm krijgen. De ervaringen vanuit het project DeWinkelmeiden kunnen hier in helpen. Belangrijke instrumenten voor acquisitie zijn de subsidieregelingen, met name de stimuleringsregeling en de verplaatsingsregeling. In een op te stellen acquisitiestrategie bepalen we of we deze regelingen moeten aanscherpen of wijzigen om nog effectiever te zijn. Ook kijken we of er meer inzet geleverd moet worden op een gerichte ondermijningsaanpak.

Invloed van Corona: verdere digitalisering

De corona-pandemie heeft de kwetsbaarheid van winkels, horecabedrijven en bedrijven in de persoonlijke verzorging met alleen een fysiek verkooppunt, aangetoond. Het is noodzaak om, naast een fysieke winkel, ook een digitaal verkoopplatform te hebben. Daarom is in 2021, vanuit het Coronaherstelplan, gestimuleerd om het MKB te digitaliseren. Hiervoor is het project Clicks en Bricks ontwikkeld. Dit project bestaat uit 2 onderdelen: de relatiemanager van de Digiwerkplaats Rijnmond die digitaliseringsvragen van ondernemers koppelt aan studenten. En het onderdeel Digitaliseringsvouchers, waarmee de ondernemer een voucher kan aanvragen om digitalisering van zijn onderneming deels te bekostigen. Wij gaan op basis van resultaten en ervaringen kijken of aanvullend beleid rond digitalisering MKB wenselijk is.

Doorzetten van leegstandsbeleid

Onze leegstands aanpak blijkt succesvol en vraagt om voortzetting. Het is een procesaanpak, waar we langdurig met alle stakeholders samen aan werken. Wel zullen we meer aandacht besteden aan de invulling van panden met kwalitatief goede ondernemers en het betrekken van vastgoedeigenaren. De leegstandsverordening was nooit bedoeld als een snelle oplossing van leegstand. Het is een waardevol instrument om met eigenaren in gesprek te komen en te blijven.



De belangrijkste lessen van een offensieve leegstands aanpak:

- Een leegstands aanpak is een langdurig proces van jaren.
- Een offensieve aanpak werkt alleen in samenwerking met de inzet van alle betrokken partners.
- Leegstand moet vanuit verschillende hoeken benaderd worden: het opknappen van panden, het transformeren van panden, het (tijdelijk) vullen van panden en het monitoren van panden.
- Een leegstandsverordening geeft inzicht in de leegstandsorzaken en biedt de mogelijkheid te sturen op oplossingen.
- Gesprekken die gevoerd worden met vastgoedeigenaren vanuit de leegstandsverordening zetten eigenaren aan het denken en in beweging.
- Subsidiemogelijkheden zijn voor potentiële ondernemers een interessante optie om vestiging te bekijken en te overwegen.





**gemeente
Schiedam**



Heeft u vragen? Neem dan gerust contact met ons op.

Stadskantoor, Stadserf 1

Postbus 1501, 3100 EA Schiedam

14 010

schiedam.nl

zomer 2022

