



op wat mogelijk is
geeft ruimte
voor de toekomst



Ledenborrel VEBH Haarlemse vastgoedmarkt in vogelvlucht



mr. Dionne Toenbreker RM

Directeur Wagenhof Real Estate
Bestuurslid NVM Vakgroep Business

Wagenhof Real Estate

- Opgericht in 2002
- Onafhankelijke vastgoedprofessional lid van NVM
- Marktleider met meer dan 20+ jaar ervaring
- Locatie in Haarlem en in Hoofddorp
- Commercieel vastgoed

Vastgoed One-stop-shop

Actief binnen de Randstad, dienstverlening bestaat uit:

- Bedrijfsmakelaardij
- Beleggingen
- Taxaties
- Vastgoedbeheer
- VvE Beheer
- Leegstandsbeheer - NEST Spaces



Wat gaan we bespreken:

- Vier segmenten in de vastgoedmarkt
- Hoe staat de Haarlemse winkelstraat ervoor?
- Leegstand in Haarlem
- Leegstandsverordening

Vier segmenten in de vastgoedmarkt

- De kantorenmarkt
 - Andere vraag naar kantoorruimte
 - Verduurzaming
 - Transformatie
 - Tekort aan kwalitatieve kantoren
 - Opname in Q2 is flink gestegen
- De bedrijfsruimtemarkt
 - De vraag blijft hoog en sector kampt met een enorme krapte
 - Nieuwbouw en groei bedrijven wordt beperkt door netcongestie en grondtekorten
 - Verduurzamingsopgave speelt ook een belangrijke rol

- De woningmarkt

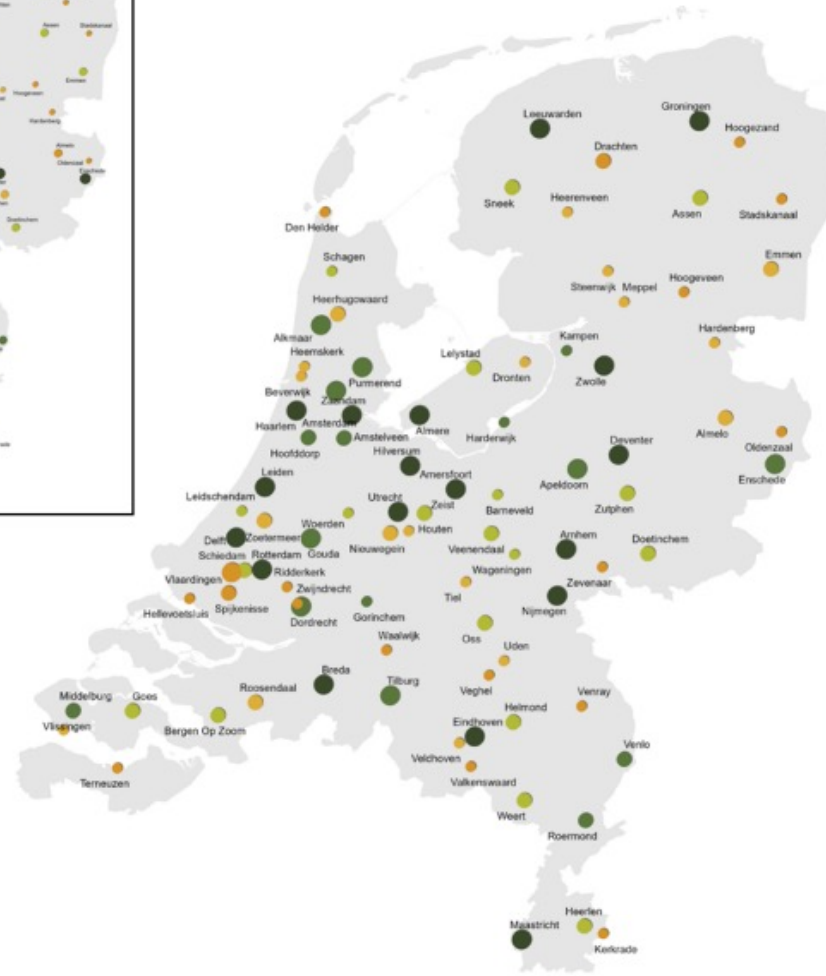
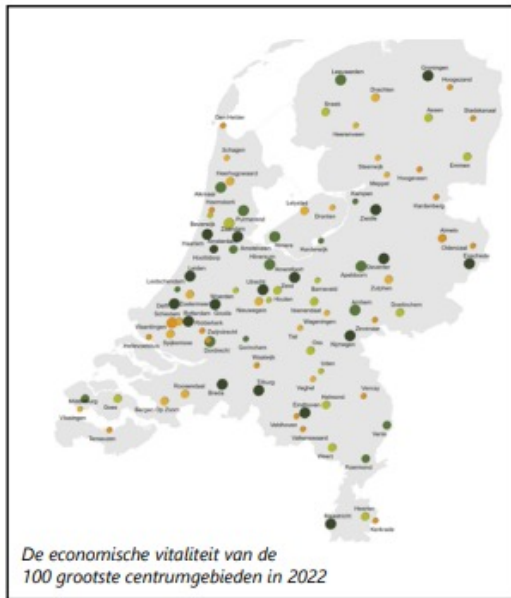
- In Haarlem: 598 verkopen, gemiddelde prijs € 570.334
- Krapte indicator 1,8%
- 79,3% van de woningen is boven de vraagprijs verkocht
- Verschil in de laatste vraagprijs en de transactieprijs 7,6%
- Nieuwe regelgeving

- De winkelmarkt

- Kleine winkelpanden tot 100 m2 zijn het meest in trek.
- Aanbod winkelruimte in Haarlem 7.300 m2 en opname 2.051 m2
- Gemiddelde transactieprijs per m2 (mediaan) € 314

Hoe staat de Haarlemse winkelstraat ervoor?

- “Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden” van Goudappel
- Inzicht in de economische vitaliteit van de 100 grootste centrumgebieden
- Welke effecten hebben genomen maatregelen?
- 25 objectief gemeten indicatoren behorend bij 4 categorieën
- Wat zijn de trends?
 1. Voorzieningenaanbod
 2. Ruimtelijke kwaliteit
 3. Demografie
 4. Bereikbaarheid
- Hoe scoort Haarlem?



- TOP 10 TOTAAL:**
1. UTRECHT
 2. AMSTERDAM
 3. DEN HAAG
 4. HAARLEM
 5. DEN BOSCH
 6. BREDA
 7. NIJMEGEN
 8. ZWOLLE
 9. DELFT
 10. AMERSFOORT

Leegstand in Haarlem - 1

- 3,8% leegstand
- Verborgen leegstand
- Leegstand neemt toe, voornamelijk in de Grote Houtstraat
- Oorzaken
- Oplossingen
- Convenant Binnenstad 2023-2027

Leegstand in Haarlem - 2

- Sinds 18 oktober 2022 meldplicht via Leegstandsverordening
- Voor winkels alleen voor het centrum (oude stad)
- De eigenaar mag pand 6 maanden leeg laten staan
- Gemeente gaat binnen 3 maanden in gesprek
- Bij niet-melden boete tussen de € 500 en € 7.500
- Leegstandsbeschikking, voordracht gebruiker
- Ervaringen?

Boetes leegstandswet

Overtreding	overschrijding termijn	te melden oppervlakte < 250 m ²	te melden oppervlakte > 250 m ²
Artikel 3 Het niet melden van de leegstand van een gebouw dat langer leeg staat dan zes maanden	één maand twee maanden drie maanden	€ 500 € 2.000 € 3.750	€ 1.000 € 4.000 € 7.500
Artikel 3 Het niet binnen vier weken melden van de beëindiging van het gebruik van een gebouw binnen één jaar na een voordracht	één maand twee maanden drie maanden	€ 500 € 2.000 € 3.750	€ 1.000 € 4.000 € 7.500

Wagenhof en leegstand

- Oplossing vanuit Wagenhof Real Estate
- Overleg accountmanagers en Centrum Manager
 - Verhuurbevorderend beheer
 - Kwalitatieve huurders
 - Tijdelijke invulling flexibele opzegtermijnen
 - Biedt kansen!

Haarlems Dagblad

REGIO

”
Het moet een
feest der
herkenning zijn

Iconische filmmuziek bij The CineMusic Experience

→ REGIO 6-7



VOOR HET LAATSTE NIEUWS: HAARLEMSDAGBLAD.NL TIPS EN REACTIES: STADSREDACTIE@HAARLEMSDAGBLAD.NL WOENSDAG 2 OKTOBER 2024

WINKELS Leegstand in Haarlem is heus zo erg niet, zegt centrummanager Falco Bloemendal

'Stad verdient tien met griffel'

De leegstand in Haarlem is niet zorgelijk. Dat zegt centrummanager Falco Bloemendal. Terwijl de gemeente alle zeilen bijzet om de leegstand in Haarlem te beperken, ziet hij eigenlijk maar één grote bottleneck: het doorstromen van succesvolle kleine ondernemers naar grotere winkelpanden.



Tim Engelbart
t.engelbart@woordhuus.nl

Haarlem ■ In het hart van de binnenstad zijn er desondanks nogal wat panden die momenteel niet in gebruik zijn. Het was Haarlems Nieuwsblad-columnist Marijke Overbeek ook opgevallen, die vindt dat de Grote Markt momenteel achteruitgaat. De entree naar de Grote Houtstraat begint aan weerskanten met 'leegstaande' en zelfs 'verkrotte' panden, vertelt ze. „Het licht-

puntje is dat de witte bouwschermen boven de Brinkmanpassage zijn weggehaald, maar voor de rest is het best droevig op de Grote Markt.“ Ook de gemeente is momenteel hard bezig ambtenaren aan te nemen om werk te maken van het beleid om het gebruik van zoveel mogelijk gebouwen te garanderen, desnoods met boetes.

Centrummanager Falco Bloemendal is het er niet mee eens dat de leegstand in de stad zo afschuwelijk groot is. De Haarlemmer houdt al jaren de bezettingsgraad in het stads-hart bij. „De leegstand in Haarlem is

5,6 procent. Daar verdienen we een tien met een griffel voor“, vindt hij. Rustig neemt hij het rijtje leegstaande gebouwen door. Een is de Verweyhal, waar ooit het roemruchte café Doria en een deel van het Frans Hals Museum zaten. De leegstand daar is chronisch, maar door de jarenlange juridische procedures wel een geval op zichzelf.

Bloemendal blij met de kleine stappen die de gemeente zet

De situatie aan de andere kant van de ingang naar de Grote Houtstraat is anders. Daar is schoenmaker Shoe Care al enige tijd geleden vertrokken. „Hij heeft een locatie aan de andere kant van Noorderland gevonden, waar hij twee keer zo veel ruimte heeft“, vertelt Bloemendal. „Ik denk

dat het een verlies voor de stad is, dat wel. Maar aan de andere kant: in de Kruisstraat is er weer een schoenmaker bijgekomen.“ Het pand er naast de oude Store staat ook leeg, nadat eigenaar Škoda besloot naar de Leidsevaart te verhuizen.

Het hoort er een beetje bij, dat ondernemers er soms mee stoppen en anderen weer beginnen. In de tussentijd wordt er verbouwd. Soms gaat een overname ook over de kop. „La Cubanita“, zegt Bloemendal. „Daar is een faillissement van de franchisehouder. Dat ligt nu onder de rechter.“ Totdat die uitsluit geeft, kan er geen nieuwe gebruiker in het pand komen.

Start-up

De situatie is daarom niet zorgelijk, vindt de centrummanager. Toch is de leegstand in de belangrijkste winkelstraten hoger dan elders in de stad: tot wel zo'n tien procent. Dezz zou sneller kunnen worden inge-

vuld als de huurprijzen wat minder hoog zouden liggen. Succesvolle kleine ondernemers uit de aanloopstratjes kunnen daardoor niet doorgroen. Bloemendal: „In de Grote Houtstraat betaal je tussen de 300 en 600 euro per vierkante meter. Als start-up kan je daar niet aan beginnen. Je bent geen Apple.“

De situatie verdient de volle aandacht, denkt Bloemendal. Hij is blij met de kleine stappen die de gemeente op dit gebied zet. „Er is een potje geld voor panden die langer leeg staan of lastig te verhuren zijn“, zegt hij. Hij wijst daarbij op de voormalige Silkes-winkel in de Kruisstraat, waar stickers van striphelden nu de voorgevel sieren. Iets minder vrolijk zijn de blauwe afgeplakte ramen van de Grote Houtstraat 2, waar de Store dus zat. „Ik vind het zelf niet heel erg geslaagd“, aldus Bloemendal. „Maar feit is wel dat het weer netjes voor het oog is dichtgemaakt.“

Artikel Haarlems Dagblad:

- Leegstand 5,6%
- De stad verdient tien met een griffel!
- Doorstromen van succesvolle kleine ondernemers naar grotere winkelpanden

Vragen?

Contact



mr. Dionne Toenbreker RM

Directeur Wagenhof Real Estate

Bestuurslid NVM Vakgroep Business

+31 6 53 58 50 59

dionne@wagenhof.nl



Bo Lodder

Manager Vastgoedbeheer

+31 6 30 92 72 37

bo@wagenhof.nl

Locatie



Haarlem – Hoofdkantoor
Maus Gatsonidesweg 8
2031 AG Haarlem



023 532 55 33



info@wagenhof.nl



www.wagenhof.nl