

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR HAARLEM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

dhr. M. van Wijk

BEL/REE

Telefoonnummer +31235144268

wijkm@noord-holland.nl

1 | 3

Betreft: Wonen voor Winkels

Geachte leden,

Graag informeren wij u over het volgende onderwerp:
Wonen voor Winkels, transformatieopgave voor Noord-Hollandse winkelgebieden.

Wij willen op basis van de rapportage 'wonen voor winkels' transformatie van structurele winkelleegstand naar woningen in centrumgebieden stimuleren.

Noord-Hollandse winkelgebieden kampen met toenemende structurele leegstand, versterkt door de impact van Covid-19-maatregelen. Uit de Monitor Detailhandel Noord-Holland blijkt dat het aantal winkels en ook het verkoopvloeroppervlak in Noord-Holland afneemt, in het bijzonder in middelgrote centra en binnensteden. Er staat ruim 400.000 vierkante meter winkelvastgoed leeg, daarvan komt ruim 125.000 vierkante meter in aanmerking voor transformatie. Het toekomstperspectief voor detailhandel is bovendien in allerlei winkelgebieden niet rooskleurig. De leefbaarheid van steden en kernen komt daardoor onder druk te staan.

Tegelijkertijd staan onze gemeenten voor de opgave forse woningbouw te realiseren. De komende tien jaar zijn dit ruim 130.000 woningen, en daar bovenop nog extra woningen om de opgelopen achterstand van de afgelopen jaren in te halen. Circa 10% van de woningzoekenden – uit diverse doelgroepen – wil juist wonen in centrumgebieden.

Wij willen deze opgaven verbinden door transformatie van structurele winkelleegstand naar woningen in centrumgebieden te stimuleren. Hiervoor is een traject opgezet bestaande uit vier fasen: inventarisatie van kansen bij winkelgebieden, selectie, plānvorming en uitvoering van transformatieprojecten.

Hierbij treft u in de bijlage het resultaat van de eerste fase, de inventarisatie. Daarbij valt het volgende op. In Noord-Hollandse

Verzenddatum

11 MAART 2021

Kenmerk

1584853 / 1584863

Uw kenmerk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

winkelgebieden zijn in potentie 9.000-10.000 woningen te realiseren door transformatie van leegstaand winkelvastgoed. Dit betreft hoofdzakelijk herontwikkeling van winkelpanden om wonen te realiseren of sloop/nieuwbouw van incourant vastgoed. De grootste woningaantallen zijn mogelijk in middelgrote centra en binnensteden. Met een verdere toename van de leegstand groeit de potentie voor wonen in centra naar circa 21.000 tot 27.000 woningen. De grootste transformatiepotentie ligt in de middelgrote centra, binnensteden en stadsdeelcentra. Het tempo van huidige winkeltransformatie ligt laag en het aantal plannen is beperkt. In totaal zijn er plannen voor bijna 1.700 te realiseren woningen door winkeltransformatie, waarvan ruim 400 vastgesteld in bestemmingsplannen.

Extra provinciale en lokale beleidsinzet is noodzakelijk om winkeltransformatie te versnellen. Om te peilen wat de behoefte is aan ondersteuning van de provincie bij de transformatieopgaven, is ambtelijk een enquête gehouden bij gemeenten. Driekwart herkent zich in de transformatieopgaven van winkels naar wonen in de eigen gemeente. Bij de herkende transformatieopgaven speelt leegstand (88%) en woningbehoefte (71%). Ook de kwaliteit van het winkelaanbod, samenwerking en leefbaarheid zijn bij de helft van de locaties een opgave. Bij driekwart van de locaties worden specifieke knelpunten benoemd. De gemeenten zijn goed bekend met de uitvoeringsregeling toekomstbestendige winkelgebieden, maar verwachten dat extra inzet nodig is.

Op basis van de inventarisatie en behoefte van gemeenten worden onderstaande vijf hoofdlijnen opgepakt.

1. Het traject 'wonen voor winkels' doorzetten met een kwalitatieve verdieping samen met gemeenten en een selectie en uitwerking van een aantal locaties. 'Wonen voor winkels' kan een grote bijdrage leveren aan de woningbouwopgave en versterkt binnensteden en (dorps)centra, het voorzieningenniveau en de leefbaarheid.
2. Een meerjarige aanpak met regie door de provincie en een aanjager om gemeenten te activeren en met hen kansrijke projecten op te zetten.
3. De projecten zijn dan kansrijk voor aanvragen uit de uitvoeringsregeling detailhandel en de nieuwe opgave in het herijking uitvoeringsprogramma wonen. Dit zijn zowel projecten voor substantiële aantallen woningen als projecten met minder woningen maar met een grote maatschappelijke meerwaarde. Het gaat dan om bijvoorbeeld haalbaarheidsonderzoeken, ruimtelijke visies, business cases en experimenten.
4. Verborgene plancapaciteit detailhandel in beeld brengen en gemeenten handreikingen doen om dit om te zetten naar wonen, ondersteuning bij de lokale actieve transformatiestrategieën.

5. Kennis delen, bewustwording vergroten en voortgang monitoren.

Wij willen op basis van deze hoofdlijnen transformatie van structurele winkelleegstand naar woningen in centrumgebieden stimuleren. Graag informeren wij u periodiek van de voortgang van 'wonen voor winkels'.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris

R.M. Bergkamp



voorzitter

A.Th.H. van 't Hof

1 bijlage:

Eindrapport 'Wonen voor Winkels in Noord-Hollandse winkelgebieden'