Retailjaar 2015: De komst van de Retailagenda

29-12-2015 07:35

Wat gebeurde er afgelopen jaar in retailland? RetailNews blikt terug op 2015, aan de hand van vier nieuwsonderwerpen. Vandaag: de introductie van de Retailagenda.

Dat de Retailagenda er kwam, werd in oktober 2014 duidelijk. Marktpartijen en overheden gingen aan de slag met een agenda die ervoor moet zorgen dat de detailhandel in Nederland 'een mooie toekomst tegemoet gaat', verklaarde minister Henk Kamp van Economische Zaken destijds. Betrokken partijen zijn onder meer brancheorganisaties Detailhandel Nederland en Thuiswinkel.org, MKB Nederland, Rabobank en vastgoedeigenaren. Zij maken onder leiding van Marijke van Hees, voormalig wethouder van Economische Ontwikkeling in Enschede, concrete afspraken die aansluiten op al lopende initiatieven. Die afspraken moeten 'de toekomst van de detailhandel, de verdienkracht van de sector en de leefbaarheid van onze steden verbeteren'.

In januari moest hij al gepresenteerd worden, om nog in 2015 uitgevoerd te kunnen worden. Het werd uiteindelijk maart, maar toen lagen er ook twintig concrete actiepunten – van efficiënte logistiek tot het bevorderen van omnichannel vaardigheden en van het bevorderen van nieuwe concepten tot een vermindering van de regeldruk. Stuk voor stuk goede bedoelingen, was destijds de eerste reactie van voorzitter Jan Kamminga van beleggingsvereniging Vastgoed Belang. De praktijk is echter weerbarstig. "Zo moet de huurwetgeving veranderd worden. Dat duurt jaren. En dan moeten de wijzigingen nog door de Tweede en Eerste Kamer komen."

Toch tekenden de eerste 31 gemeenten vorige maand de eerste RetailDeals. Minder dan de geplande vijftig, maar dat komt volgens Van Hees door tijdgebrek. "Er zitten nog minstens dertig RetailDeals in de pen. En dat mogen er ook veertig zijn." Bij een RetailDeal ontwikkelen gemeenten een visie waar ze heen willen met hun winkelgebieden, waarbij ze met alle betrokken partijen om de tafel gaan om die visie in de praktijk ook waar te maken. De inhoud van een RetailDeal verschilt per gemeente. Zo spreken verhuurders en winkeliers af om marktconforme huren toe te passen in plaats van de winkelhuren te baseren op historische prijzen en gaat een aantal gemeenten met vastgoedeigenaren en winkeliers aan de slag om overbodige vierkante meters winkelruimte terug te dringen.

Een huurwetwijziging maakt daar geen onderdeel van uit, opnieuw vanwege tijdgebrek. "We zijn binnen de wet nieuwe afspraken aan het maken", aldus de stuurgroepvoorzitter. Die nieuwe afspraken worden vastgelegd in een convenant, die er begin volgend jaar moet liggen. Het convenant wordt momenteel 'geladen', stelde voorzitter Jan Meerman van INretail op het Jaarcongres RetailAgenda. Onderdelen zijn een huurprijsherziening en een betere indeplaatsstelling. Zo zal er volgens Meerman minder ruimte zijn voor handel in huurcontracten. Verder moet het convenant zorgen voor investeringen in winkelvastgoed en winkels. Daarbij ligt de focus op kansrijke gebieden, terwijl er gesaneerd gaat worden in kansarme gebieden.

Ook op provinciaal niveau heeft de Retailagenda zijn uitwerking niet gemist. De Provinciale Staten claimen steeds meer hun bestuurlijke rol bij het oplossen van problemen rondom winkelvastgoed. In de meeste coalitieprogramma's wordt retail met naam en toenaam vermeld, omdat provincies ervan doordrongen zijn dat er iets moet gebeuren, stelt Sander de Rouwe in het decembernummer van RetailTrends. Hij is vanuit het Interprovinciaal Overleg (IPO) namens alle provincies betrokken bij de Retailagenda. De Rouwe wijst de Friesland, waar hij zelf gedeputeerde is. Tot voor kort was er vanuit Provinciale Staten weinig aandacht voor de detailhandel. "Nu spreek ik regelmatig met wethouders over wat er wel nodig is. Dat is mede ingegeven door de Retailagenda."

Provincies kunnen daarnaast via ruimtelijke ordening en indien nodig financiële middelen invloed uitoefenen op de ontwikkeling van winkelvastgoed. “Als het nodig is kan je de geldkraan dichtdraaien”, aldus De Rouwe. Dat klinkt als muziek in de oren van Plus-topman Luuk Lantinga. “Gemeenten moeten kappen met nieuwe projecten”, sprak hij duidelijk op het Jaarcongres RetailAgenda. Hij ziet dat onder meer in Tilburg, Steenwijk, Leidsche Rijn en Gronswijk nieuwe supermarkten buiten het stadscentrum worden toegelaten. De kraan met verkeerde vierkante meters moet dicht, stelt de vastgoeddirecteur. “Ik ben niet tegen dynamiek, maar dan wel in het centrum.”

De provincie Zuid-Holland denkt er precies zo over. Daarom werden de vurig gewenste vestigingen van Decathlon in Den Haag en Schiedam geweigerd: niet onderscheidend genoeg voor buiten de stadsmuren. Daar mogen namelijk alleen auto’s, caravans en boten worden verkocht, of soortgelijke grote producten die op de limitatieve lijst van de provincie staan.

Die houding is misschien wel te strikt. De limitatieve lijst roept in ieder geval vraagtekens op bij de ministeries van Infrastructuur en Milieu en Economische Zaken. Die zijn inmiddels een onderzoek gestart naar het detailhandelsbeleid van de provincie en hebben in afwachting van de uitkomsten een zin aan de lijst toegevoegd. Ook retailers die producten verkopen die te vergelijken zijn met de opsomming in de limitatieve lijst mogen zich in de periferie vestigen, iets wat Decathlon als groen licht ziet.

Gedeputeerde Bom-Lemstra denkt dat er weinig gaat veranderen en betreurt de inmenging van het Rijk. “Wij willen levendige en gevarieerde centra met een gezonde detailhandelsstructuur, dus daarom willen we detailhandel concentreren in de centra, en niet aan de stads- of dorpsranden”, stelt hij. “Dat beleid past volledig binnen de Retailagenda van minister Kamp.”

Eerder in deze serie:
Retailjaar 2015: Paniek bij de retailiconen