

'Overheidsingrijpen bij leegstand soms nodig'

01-06-2016 07:27



Marktwerving zorgt niet altijd voor een optimale oplossing voor problemen in de winkelstraten. Overheidsingrijpen kan legitiem zijn, vooral als winkelgebieden met structurele leegstand worden geconfronteerd. Dat stelt het Centraal Planbureau (CPB) in een [analyse](#) van de retailvastgoedmarkt.

Lokale overheden hebben volgens het rapport verschillende instrumenten tot hun beschikking. Zo kunnen ze bestemmingsplannen gebruiken om clustering van detailhandel te bevorderen. Ook kan het ruimtelijkeordeningsbeleid worden ingezet om transformatie aan de rand te faciliteren of zelfs winkelgebieden te sluiten.

Verder zijn er volgens het CPB instrumenten om coördinatie binnen een winkelgebied te bevorderen, bijvoorbeeld door een partij de touwtjes in handen te geven. Een centrale beheerder kan de mix van huurders in zijn winkelgebied slim kiezen om optimaal gebruik te maken van de externe effecten van winkels op elkaar.

In de winkelgebieden in Nederland is dit moeilijk te realiseren, omdat het beheer van de panden veelal is versnipperd. Het planbureau wijst op Amerikaans onderzoek, waaruit blijkt dat een winkelcentrum aan de rand van de stad dat door een beheerder wordt bestuurd de concurrentie kan winnen van winkels in de binnenstad waar coördinatie tussen de eigenaren ontbreekt. Het is volgens het CPB goed mogelijk dat de voordelen van clustering en gecoördineerd beheer met de tijd gaan toenemen, omdat het met de opkomst van online steeds meer om beleving draait.

Het rapport stelt verder dat bestaande wet- en regelgeving reden zijn voor hernieuwd overheidsingrijpen. De rechter bepaalt de huuraanpassing nu op basis van het gemiddelde van de huren van vergelijkbare panden in de afgelopen vijf jaar, als de huurder en verhuurder er niet uitkomen. Daardoor zouden de herzieningshuren in de meest aantrekkelijker winkelgebieden onder de markthuurliggen, terwijl de huren in minder goed lopende gebieden juist niet snel genoeg dalen. Ook het oplossen van dergelijke verstoringen is volgens het CPB een overheidstaak.