Dit is afgesproken in de nieuwe RetailDeals

01-10-2016 09:26



Door Nick Möller
Redactie RetailWatching

Sinds de lancering van de Retailagenda in maart vorig jaar werken retail, vastgoed en overheid samen aan vitale winkelgebieden. Inmiddels zijn er 84 RetailDeals gesloten, waarbij 119 gemeenten betrokken zijn. Daarbij nemen ze het initiatief om samen met alle belanghebbenden een visie op te stellen en die op te stellen tot een gezamenlijk actieprogramma. Een belangrijk thema: het saneren van kansarme winkelgebieden.

Zulke besluitvorming beperkt zich echter niet tot de gemeentegrenzen. Zeker niet als het om de ontwikkeling van grote detailhandelslocaties gaat, zoals winkelcentra en outlets. Daarom is het volgens minister Henk Kamp van Economische Zaken verstandig dat de provincies de regie gaan nemen. Hij ondertekende woensdag twaalf provinciale RetailDeals, waarbij de provincies de taak hebben de overcapaciteit aan winkeloppervlak aan te pakken en voor sterke winkelgebieden te zorgen.

Welke afspraken zijn er gemaakt?
Allereerst wordt een gezamenlijke set aan gegevens ontwikkeld op basis waarvan beleid wordt gebaseerd, zoals objectieve kengetallen over productiviteit en marktruimte, vastgoedgegevens en koopstromen. Op basis van deze gegevens kunnen volgens Kamp goed onderbouwde, transparante en verifieerbare besluiten worden genomen. “We voorkomen daarmee dat we discussie voeren over de cijfers in plaats van over oplossingen.”

Daarnaast moet het aantal winkelmeters worden verminderd. Twintig procent van het totale winkeloppervlak is momenteel namelijk al overbodig, stelt Kamp. Daarom komen er pilots om samen met gemeenten de plancapaciteit in beeld te brengen en terug te dringen. Eerder werd al een 'Retail Impulsteam' opgericht, dat werkt aan een saldobenadering waardoor het beschikbare winkeloppervlak per saldo afneemt. De transformatie van winkels tot bijvoorbeeld woningen is een oplossing, maar daarbij is soms sprake van een financiële patstelling. De komende periode wordt onderzoekt hoe die patstelling doorbroken kan worden.

Als derde zet de overheid zich in voor 'een goed ruimtelijk instrumentarium', dat moet helpen bij de aanpak van leegstand en herbestemming van winkelpanden. De provincies gaan onder meer alle instrumenten op een rij zetten en voorbeeldarrangementen aanbieden om op te nemen in visies en verordeningen. Ook zal onderzocht worden welke financiële mogelijkheden er zijn om leegstand te voorkomen of aan te pakken.

De provinciale RetailDeals bestaan nog uit een tweede deel, waarin de meeste provincies maatregelen en afspraken hebben opgenomen die aansluiten bij hun specifieke situatie. Er bestaan immers verschillen tussen de provincies.

Groningen, Friesland en Drenthe
Er komt een heuse gezamenlijke noordelijke Retailagenda. Dat sluit aan bij het advies dat SER Noord-Nederland in april dit jaar al heeft uitgebracht aan Groningen, Friesland en Drenthe. Daarin staan vijf aanbevelingen, die inhoud geven aan de rol van de overheden. Zo wordt geadviseerd een gezamenlijk toekomstgericht koopstromenonderzoek te houden op Noord-Nederland niveau. Verder moet het retailbeleid van verschillende gemeenten en provincies op elkaar afgestemd worden en met een brede noordelijke blik naar de retail in Noord-Nederland gekeken worden. De derde aanbeveling is het samenbrengen van alle partijen in een retailgebied om het centrum toekomstbestendig te maken en de leegstand aan te pakken. Verder moeten ondernemers de ruimte krijgen een authentiek winkelconcept te ontwikkelen. Nu staan bestemmingsplannen nog weleens in de weg. Tot slot moeten volgens de SER niet alleen winkeliers, maar ook de overheden vooruit denken in plaats van alleen reageren op ontwikkelingen.

Gelderland en Overijssel
Gelderland en Overijssel stellen financiële middelen ter beschikking. In het geval van Overijssel betekent dat gemeenten beloond worden als ze zich bij de provinciale RetailDeal aansluiten. En er wordt alles aan gedaan om te voorkomen dat er nieuwe winkelmeters bijkomen, stelt gedeputeerde Eddy van Hijum tegenover Tubantia. Hij wijst als voorbeeld naar de bouwmarkten in Twente, waar Hornbach in Enschede opent en Bauhaus in Hengelo. Daarnaast wil Almelo ook nog eens een winkel van Hornbach openen. "Dat hebben de betrokken gemeenten niet goed afgestemd."

De provincie Overijssel gaat aanvragen voor bouwprojecten in de retail streng toetsen. Daarnaast krijgt de Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel een rol. Die partij heeft miljoenen ter beschikking om bedrijventerreinen en kantorenmarkt te reorganiseren, maar zal dat geld ook inzetten bij projecten die het doel hebben om het aantal winkelmeters te verkleinen. Het bedrijf gaat winkelpanden aankopen en verkopen om de toekomstbestendigheid van de de binnensteden te stimuleren.

Gelderland onderzoekt op zijn beurt welke kansen de 'next economy', waaronder 3D-printing, digitalisering en big data, biedt voor de retail in de binnenstad. Er wordt via programma's als SteenGoed Benutten en de 'gebiedsopgaven' geïnvesteerd in de vernieuwing van binnensteden. Verder wordt met gemeenten afspraken gemaakt over het terugdringen van het overaanbod aan winkelruimte. Dit gebeurt bijvoorbeeld in het Regionale Programma Werklocaties in Arnhem-Nijmegen, dat begin 2017 gereed moet zijn.

Noord-Brabant en Limburg
De twee zuidelijke provincies hebben volgens kamp ‘een ambitieus aanvullend programma met veel acties’. Noord-Brabant gaat bijvoorbeeld bijeenkomsten organiseren waar de provincie, gemeenten, ondernemers, kennisinstellingen en inwoners kennis en ervaringen uit de praktijk gaan delen. En in Limburg is geen ruimte meer voor plannen die de leegstand juist vergroten, vertelt gedeputeerde Hans Teunissen. “Bij elke ingrijpende ontwikkeling moet altijd afstemming zijn met de buurgemeenten, zodat ze elkaar kunnen versterken in plaats van beconcurreren. Die afspraak heb ik in Limburg met de 33 gemeenten kunnen maken.”

Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht
De provincie Zuid-Holland staat al bekend om zijn inzet om binnensteden vitaal te houden. Dat komt vooral tot uiting in de strijd tegen de komst van Decathlon naar de periferie in Den Haag en Schiedam. De provincie gaat nu inzetten op het inventariseren, saneren en transformeren van perifere locaties. Noord-Holland ondersteunt op zijn beurt, ook financieel, drie pilots op het gebied van herstructurering en transformatie. Utrecht is eveneens van plan stappen te zetten met het transformeren van winkelgebieden en het schrappen van plancapaciteit. Samen hebben de drie provincies overigens een koopstromenonderzoek in gang gezet.

Zeeland
Zeeland werkt samen met de vier grootste steden in Zeeland, onder leiding van Goes, aan het aantrekkelijk houden van de binnensteden. De provincie steunt de samenwerking ander meer door het delen van kennis over de ontwikkelingen in de sector, door ondernemers en vastgoedeigenaren bij elkaar te brengen, door Europese subsidiemogelijkheden te benutten en succesvolle acties uit te breiden naar meer gemeenten. En ook in Zeeland gaat de provincie ingrijpen als er voor leegstand gebouwd dreigt te worden.

Retailinnovatie-agenda
Alleen de rol van Flevoland in de RetailDeal blijft onderbelicht. Daartegenover staat de extra inzet van de gemeente Den Haag, die het initiatief heeft genomen tot een Retail Innovatie Programma. Dat programma vormt de basis voor een landelijke Retailinnovatie-agenda, die als 21e afspraak is toegevoegd aan de Retailagenda. Den Haag zal minstens drie jaar fungeren als ‘retail living lab’, in samenwerking met partners als INretail, Q&A, Shoeby en Thuiswinkel.org. Het programma bestaat uit vijf onderdelen, waaronder het realiseren en zichtbaar maken van innovaties in winkels, winkelgebieden en online. Verder draait het om het vergroten van kennis en vaardigheden onder retailers, werknemers en specialisten met behulp van nieuwe tools. “Het retaillandschap bestaat natuurlijk niet alleen uit stenen”, verklaart Kamp. “Om in te kunnen spelen op de veranderende wensen van de consument en de retail toekomstbestendig te maken, is innovatie nodig.”

RetailTrends Media en Vastgoedjournaal organiseren op 10 november het Jaarcongres RetailAgenda, waar onder meer de nieuwe afspraken zullen worden belicht. Ook zullen directeuren van onder meer Euretco en Ahold er hun visie geven op de retailvastgoedmarkt. **Klik hier voor meer informatie over het event.**