

# Waarom het allemaal de schuld van gemeenten is

01-10-2016 09:29



Retailers en vastgoedeigenaren hebben geen hoge pet op van het werk van ambtenaren. Dat blijkt wel uit deze quotes van sprekers op het Jaarcongres RetailAgenda van vorig jaar. Maar er gloort hoop aan de horizon.

## **“Ik maak me grote zorgen over de rol van de gemeente”**

- Dirk Anbeek, ceo van Wereldhave

Wereldhave is de baas in B-steden, zeker sinds negen winkelcentra van Kléppiere werden overgenomen. Topman Dirk Anbeek maakt zich echter zorgen over de toekomst van de kwaliteit van hun binnensteden. Zo mag hij graag in Den Bosch komen – ‘winkelen is daar een feestje’ - maar bevindt Alkmaar zich in de gevarenzone. Als voorbeeld wijst hij op een winkelcentrum dat in de jaren tachtig in Tampa Bay werd geopend, maar inmiddels gesloopt is omdat consumenten steeds vaker kozen voor een nabijgelegen winkelcentrum. “Een dergelijke situatie lijkt voor ons ver weg, maar het beleid in sommige steden laat nu al te wensen over. We moeten de handen sneller ineen slaan, om ervoor te zorgen dat daar over tien jaar ook nog prettig gewoond en gewinkeld kan worden.”

Winkelcentrum-eigenaren moeten volgens hem investeren in kwaliteit en sociale activiteiten en acteren als retailer, door met huurders aan de slag te gaan bij de invulling van lege panden. Kleinere huurders moeten verder een voorbeeld nemen aan grote ketens door te investeren in hun eigen winkel en open te staan voor renovatie. Maar het is vooral de rol van gemeenten waar Anbeek zich zorgen over maakt. Zo wijst hij op hun

beperkte gastvrijheid en vergunningbeleid, waardoor stadskernen verloederen. Zijn advies is dan ook om samen te werken met eigenaren die willen investeren – zoals Wereldhave – en bovenal strakke regie te houden op ruimtelijke plannen. Anders gezegd: “Geen vage retail aan de stadsrand, maar focus op waar mensen leven.”

**“De kraan met verkeerde vierkante meters moet dicht”**

- Luuk Lantinga, directeur vastgoed bij Plus

Lantinga is helemaal klaar met het toevoegen van nieuwe winkelmeters aan de stadsrand. “Gemeenten moeten kappen met nieuwe projecten”, zo maakt hij duidelijk. Het is niet dat hij tegen dynamiek is, maar dan wel in het stadscentrum. Nu kiezen veel gemeenten voor 'verkeerde meters', zoals in Tilburg, Steenwijk, Leidsche Rijn en Gronsveld. In die laatste Limburgse plaats maakt de gemeente zich sterk voor de komst van een Aldi naast Action en Karwei. Die supermarkt zoekt volgens Lantinga namelijk naar goedkope grond langs N-wegen. “Maar dat ligt in het niks, in een krimpgebied. Daar heeft het centrum geen bal aan.”

**“Iedereen weet: goed wordt beter, slecht wordt slechter”**

- Jan Meerman, voorzitter van Detailhandel Nederland en INretail

Gemeenten maken volgens Lantinga onbegrijpelijke keuzes, die haaks staan op logica. Daarin krijgt hij bijval van Jan Meerman, voorzitter van Detailhandel Nederland en INretail. Tachtig tot negentig procent van de geplande nieuwe winkelmeters is onzinnig, stelt hij. Nu al zijn er genoeg meters woonboulevard om vijftig miljoen consumenten te bedienen. Niet alleen moeten gemeenten volgens Meerman investeren in kansrijke winkelgebieden, net als in Roosendaal moet in kansarme gebieden gesaneerd worden.

**“Veel gemeenten denken in termen van groei, terwijl het tegenovergestelde aan de hand is”**

- Marijke van Hees, voorzitter van stuurgroep Retailagenda

Dat het nog niet zo'n vaart loopt, merkt Marijke van Hees. Haar stuurgroep Retailagenda komt voor het tekenen van RetailDeals veelvuldig over de vloer van gemeenten. Bij een RetailDeal ontwikkelen gemeenten een visie waar ze heen willen met hun winkelgebieden en spreken ze af dat ze met alle betrokken partijen om de tafel gaan om die visie in de praktijk ook waar te maken. Maar niet alle gemeenten zijn overtuigd van de problematiek van bijvoorbeeld winkelleegstand in hun eigen regio.

**“Gemeenten leven letterlijk in de vorige eeuw”**

- Rick Moorman, eigenaar van House of Men

Jan Meerman weet wel waar dat mee te maken heeft. Er zijn nog altijd gemeenten die niet weten hoeveel winkels er gevestigd zijn of hoeveel er daarvan leegstaan. Een groot gebrek aan retailkennis, noemt hij dat. Eigenaar Rick Moorman van de Amsterdamse modezaak House of Men is daarin iets stelliger. De werkwijze van de overheidsector past volgens hem niet meer in deze tijd.

**“Als we niet openstaan voor veranderingen, gaan we vanzelf dood. Ook in de retail.”**

- nogmaals Rick Moorman

Moorman heeft dan ook een appeltje te schillen met de gemeente Amsterdam. Hij heeft namelijk een brief gekregen van de afdeling handhaving waarin wordt verzocht te stoppen met het schenken van alcohol. House of Men wordt volgens Moorman 'vrij vertaald beschuldigd van het aanzetten tot alcoholmisbruik'. De winkel beschikt over een wijnmuur, waar klanten via een tablet aankopen kunnen doen bij een slijterij uit de buurt. Dat stuit tegen de borst van vakvereniging SlijtersUnie, die eerder al in het geweer kwam tegen borrelshops binnen

supermarkten en veilingsite Catawiki. Bovendien trakteert Moorman zijn klanten soms op een glaasje wijn en houdt hij zogenoemde 'Pakkenborrels', waarbij hij infotainment combineert met een borrel en de mogelijkheid om te shoppen. "Het woord Pakkenborrel zou volgens de afdeling handhaving een charmante vermomming zijn voor een bacchanaal", stelt hij.

### **"De wet hebben we voor onze vijanden, voor onze vrienden interpreteren we hem gewoon"**

- Roland Kahn, eigenaar van onder meer Coolcat, America Today, MS Mode en Sapph

Moorman wil niet alle schuld bij de handhavers van de gemeente leggen: die doen immers wat de wet hen voorschrijft. Ondernemer Roland Kahn hekelde echter de willekeur bij de handhaving. "House of Men mag geen wijn schenken, terwijl profvoetballers zich klemzuipen bij Oger."

### **"Rek in regels geeft een nieuwe impuls"**

- Marja Ruigrok, VVD-fractievoorzitter in Amsterdam

In de Jan Evertsenstraat in Amsterdam hebben ze tegenwoordig weinig last van starre regelgeving. Die straat geldt als een freezone, waarbij onder meer de exploitatie- en terrasvergunning zijn afgeschaft die een ondernemer nodig heeft om een terras te openen. Minder regels zorgt in zulke gebieden voor een nieuwe impuls, stelt initiatiefnemer Marja Ruigrok. De VVD-fractievoorzitter laat weten dat er inmiddels nog twee freezones zijn aangewezen: de Rijnstraat en het Osdorpplein. Het Gelderlandplein, waar House of Men gevestigd is, komt niet in aanmerking. Winkelgebieden die in aanmerking komen moeten namelijk vijf procent of meer leegstand hebben, naast een goede organisatiegraad en samenwerking in de straat. Frank Quix, eigenaar van Q&A Research & Consultancy, legt de vinger vervolgens op de zere plek: "Dus pas als je vijf procent leegstand weet te realiseren, kan je een freezone worden?"

### **Zwartepietenwedstrijd**

Toch is het niet eerlijk om alle schuld neer te leggen bij de gemeenten. Die worden immers om de vier jaar door ons gekozen, relativeert Kahn. Bovendien doen retailers volgens Meerman ook mee aan slechte planvorming, door alleen maar een winkel te willen openen om concurrenten voor te zijn. Daarnaast staan vastgoedpartijen vooraan als er geld te verdienen valt met nieuwe projecten. "Het moet ook geen zwartepietenwedstrijd worden", vindt Kahn.

Belangrijker is dat gemeenten en ook provincies in actie komen. Meerman weet waarom het nu opeens wel kan: "Het feit dat zelfs minister Kamp zich nu bezighoudt met het onderwerp detailhandel betekent dat iedereen ziet dat het anders moet."

*RetailTrends Media en Vastgoedjournaal organiseren op 10 november het Jaarcongres RetailAgenda, waar wordt ingegaan op de vraag hoe retail weer toekomstbestendig gemaakt kan worden. Zo zullen directeurs van onder meer Euretco en Ahold er hun visie geven op de retailvastgoedmarkt. [Klik hier voor meer informatie over het event.](#)*