

Aanpak lokale winkelleegstand kan niet zonder regionale afstemming

Er is werk aan de winkel. Letterlijk en figuurlijk. Het Nederlandse winkellandschap verandert snel, zichtbaar en ingrijpend. Deze veranderingen vragen steeds vaker om een andere en bredere aanpak. Nadrukkelijker wordt de rol en betrokkenheid van de provincies hierin gevraagd. Dit is een terecht appel. Provincies mogen, kunnen en moeten meer doen om verdere winkelleegstand tegen te gaan.

Laat ik beginnen met een hele prettige constatering. Ons land kenmerkt zich door een heel ruim winkelaanbod. In tegenstelling tot de meeste landen is het fysieke aanbod nooit ver weg en de aangeboden winkeloppervlakte zeer ruim voorradig. Nederland is het walhalla voor (internationaal) winkelend publiek. Naast vertier en levendigheid zorgt dit voor een niet mis te verstane werkgelegenheid.

De vraag is of het ruime en overal aanwezige aanbod houdbaar is. Het antwoord wordt gegeven door de winkelstraat zelf en dit straatbeeld liegt niet. Naast een toenemende mix van nieuwe, flexibele en innovatieve winkelconcepten zien we steeds vaker winkelpanden die leeg staan. Ondanks de crisis en de dalende omzetten van afgelopen jaren en verschuiving naar internetverkopen groeide het aanbod winkeloppervlakte. Het gevolg laat zich raden: de leegstand neemt zienderogen toe. Tussen 2007 en 2015 explodeerde de leegstand van 5,4% naar 9,2%. De cijfers van de recente faillissementen van grote winkelketens zijn hier nog niet in meegenomen.

Wil Nederland vitale binnensteden houden, dan is een gezamenlijke aanpak van winkeliers, vastgoedontwikkelaars en overheden onontbeerlijk. Die handen zijn inmiddels ineen geslagen. Vorig jaar, nog voor de recente faillissementen, werd de landelijke Retailagenda gelanceerd. Gemeenten spelen hier een zeer belangrijke rol in en laten dit ook zien. Zij staan letterlijk en figuurlijk het dichtst bij de problematiek van de leegstand. Binnenkort hebben maar liefst 100 gemeenten met een Retaildeal afspraken gemaakt om het lokale winkellandschap aantrekkelijk te houden.

Lokale oplossingen en wensen kennen soms wel hun grens. Daar waar nu al overcapaciteit is zal de groeiwens van de ene gemeente ten koste gaan van de andere en uiteindelijk van iedereen. Hiervoor is een duidelijke rol en taak weggelegd voor provincies. Provincies zijn bij uitstek de regionale belangenbehartiger en de tussenlaag om samen met betrokkenen tot grensoverschrijdende inzichten en oplossingen te komen.

Provincies zijn in staat om meer de regionale samenhang en afstemming te organiseren. Ze pakken hierin dan ook de regie. Dit gaat echter niet vanzelf en volgens één vaste methode. Ten eerste kunnen provincies kennis en inzicht organiseren om regionale koopstromen, planvoorraad en vraag in kaart te brengen. Een vervolgstap is om de cijfers en inzichten te gebruiken voor regionale afstemming. Daar waar overcapaciteit of juist een specifieke vraag geconstateerd wordt kunnen desnoods en daaropvolgend ook afspraken gemaakt worden om dit terug te dringen of te faciliteren. In provincieland hebben we voorbeelden genoeg van deze aanpak: in Overijssel werd onlangs een leegstandmonitor gelanceerd waarmee alle relevante gegevens over leegstand beschikbaar komen voor gemeentelijk en provinciaal detailhandelbeleid. In Noord-Brabant heeft de provincie samen met Fontys Hogescholen een kenniscentrum opgericht dat een soortgelijk doel dient. Groningen, Fryslân, Drenthe, Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht faciliteren een provinciaal koopstromenonderzoek om de levensvatbaarheid van de winkelgebieden te kennen.

In Limburg pakt de provincie de regie door de regionale afstemming tussen gemeenten en bedrijfsleven te faciliteren en stimuleren en in Noord-Brabant en Noord-Holland stelt de provincie regionale detailhandelsvisies van gemeenten zelfs verplicht. In die laatste provincie en in Zuid-

Holland wordt het detailhandelsbeleid geborgd door regionale adviescommissies die grote detailhandelsontwikkelingen en regionale visies toetst aan het provinciaal beleid.

Het actief terugdringen van overcapaciteit lijkt misschien vergaand maar is onontbeerlijk om verdere leegstand te voorkomen. Voordat je effectief gaat dweilen zal de bekende kraan immers wel eerst dichtgedraaid moeten worden. En ook die maatregelen worden door provincies genomen: in Utrecht worden kantoorlocaties 'herbestemd' en bouwmogelijkheden door de provincie geschrapt. Gelderland ging onlangs niet akkoord met de vestiging van een Factory Outlet Centre bij Zevenaar.

Het Nederlandse winkellandschap is in beweging. Naast de vele innovaties en kansen die er liggen, zal gezamenlijk de overcapaciteit teruggebracht moeten worden. Soms moet er een plan sneuvelen. Maar zo bereik en behoud je ook het walhalla voor het winkelend publiek. De Noorse mythologie hierover beschreef het al: door te sneuvelen in de strijd behaalt men de hemel.

Sander de Rouwe

Gedeputeerde Fryslân en IPO-portefeuillehouder retail