

Landelijke trends

WIE ZIJN DE EXPERTS?

Jacques de Win is Adviseur Retailagenda bij het Ministerie van Economische Zaken.

John Terra is operationeel directeur bij Q&A Retail.

Chrisje Clement is Binnenstadsmanager voor de brede binnenstad van Den Bosch.

De Retailagenda is een programma dat vanaf 2015 is opgezet vanuit het Ministerie van Economische Zaken, met als doel om de binnensteden aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken. De eerste projecten worden inmiddels opgeleverd. EZ financiert hiermee feitelijk de onrendabele top van de projecten, die in PPS worden uitgevoerd door gemeenten en marktpartijen. **Jacques de Win** staat aan de wieg van dit succesvolle programma.

Jacques de Win: 'Minister Kamp trad aan en verwonderde zich erover dat retail niet was aangewezen als Topsector. Hij had toen al goed door dat de retailsector voor een enorme transitieopgave stond, die ook grote gevolgen zou hebben voor de binnensteden. Het was een periode met leegstand, de V&D stond op omvallen. We zijn toen echt naar de sector gaan kijken.' Het bleek dat er wel overleggen waren tussen marktpartijen, brancheorganisaties en allerlei overheden, zoals provincies. Dat was echter weinig effectief. De Win: 'Iedereen had vooral de mond vol van wat de ander moest gaan doen. Uiteindelijk kwamen we erop uit dat het moest gebeuren op het lokale niveau. In

plaats van naar elkaar te wijzen als landelijke partijen, moesten we met elkaar aan de slag om de aanpak op het lokale niveau mogelijk te maken. De opgave was zo groot, dat geen enkele partij dit alleen kon. Daarmee was de Retailagenda geboren, een belangrijk bestuurlijk- en kennisplatform waar partijen elkaar konden vinden. Dat is uitgegroeid tot een brede groep van partijen waar door nauwe samenwerking onderling vertrouwen ontstond en de mensen elkaar leerden kennen.'

Energie

Veel tijd en energie is erin gestoken om ook de gemeenten aan te laten haken, en met succes. Jacques: 'Uiteindelijk gaat het om hún binnensteden. En de gemeenten kunnen gewoon heel veel zelf. Wat lastig bleek was het gebiedsgericht transformeren en herstructureren van slechte delen van de binnenstedelijke winkelgebieden. Het is onmogelijk om deze opgave op pandniveau aan te vliegen, terwijl ook de ruimtelijke kwaliteit vaak ver achterblijft. Ja, dat is hartstikke lastig, want je hebt te maken met allerlei eigenaren en bouwen in de binnenstad is duur en ingewikkeld.' Daardoor hebben projecten al snel een onrendabele top. Een reservering van 100 miljoen euro op de



Landelijke trends

Aanvullende Post bij het Ministerie van Financiën vormde de stevige basis voor de ontwikkeling van de Impulsaanpak Winkelgebieden, waarmee het Ministerie van Economische Zaken gemeenten, samen met private partners, in staat stelt om gebiedsgerichte transformatieprojecten te ontwikkelen voor binnenstedelijke winkelgebieden. Jacques de Win: 'Ik had daarvoor gelukkig de politieke back-up van staatssecretaris Mona Keijzer, want bij EZ was het toch een beetje van: ga jij geld brengen naar vastgoed? Hoezo doen wij iets met stenen? Voorwaarde van Keijzer was wel dat de G4 niet mee zouden doen. De kans was immers groot dat die de hele regeling leeg zouden trekken. En daar had ze een goed punt. De G4 waren niet zo enthousiast.'

Samenwerking

Het was bij de regeling de bedoeling om zoveel mogelijk gemeenten en anderen te laten profiteren van de kennis en ervaring die bij de ondersteunde projecten wordt opgedaan, zegt De Win. 'Daarvoor was het zaak om de beste projecten te steunen. Maar hoe bepaal je dat wanneer je als Rijk de gemeenten en hun private partners inhoudelijk de ruimte wilt laten? Het ging er uiteindelijk om met plannen te komen die het best

zouden aansluiten bij de lokale kansen en mogelijkheden. We hebben dat ingevuld door te kiezen voor een beoordelingskader op basis van kwaliteit en een onafhankelijke adviescommissie.' Eén belangrijke voorwaarde bleek echter lastig. Vanwege de benodigde samenwerking tussen partijen stond het Rijk op het werken met PPS-constructies.

Het ondersteunen daarvan bleek echter niet rechtstreeks via het Rijk te kunnen lopen, vanwege mogelijke staatssteun. Jacques: 'Daarom hebben we de regeling uiteindelijk via de gemeenten laten lopen, waarbij die verplicht waren een samenwerkingsovereenkomst met private partijen aan te gaan. De gemeente heeft meer ruimte om private partijen te steunen. In vier fases is de subsidie uiteindelijk uitgekeerd. Bij de laatste tranche hadden we echter dubbel zoveel goede aanvragen dan waarvoor we budget hadden. Dat geeft wel aan hoe enthousiast de gemeenten hiermee aan de slag zijn gegaan en hoe belangrijk ze hun binnensteden vinden.'

Meters uit de markt

Zo zijn er maar liefst 41 projecten opgestart en gefinancierd via de Impulsaanpak, waarvan een flink aantal al laat zien hoe veel

binnensteden momenteel daadwerkelijk een flinke vernieuwingsslag ondergaan. Zo brengt de gemeente Hilversum de openbare bibliotheek weer terug naar de binnenstad, samen met een dependance van Beeld & Geluid en het opknappen van de openbare ruimte rondom de Kerkbrink. De Win: 'Die stad ga je echt niet meer terug herkennen.' Ook in Apeldoorn is men grootschalig aan de slag. Winkelcentrum De Orangerie wordt gesloopt ten gunste van 419 woningen, een hotel, maatschappelijke voorzieningen en een stadspark. Een gemene deler tussen al die verschillende plannen en aanpakken is

er wel te geven. 'Vrijwel overal worden veel vierkante meters retail uit de markt gehaald en worden woningen toegevoegd.' Al met al een uitdaging. 'Ja, zo mag je het gerust noemen', zegt Jacques de Win. 'Het was nieuw dat we ons hier vanuit het Rijk inhoudelijk mee bezig gingen houden. Maar zeker met goed resultaat. Volgend jaar worden de eerste projecten dan daadwerkelijk opgeleverd. Natuurlijk is het probleem groter dan onze 100 miljoen. Maar hiermee is de problematiek van de binnenstedelijke winkelgebieden wel echt op de kaart komen te staan.'



Jacques de Win:

'Met de Retailagenda is de problematiek van de binnensteden op de kaart komen te staan'