



De stad is halfleeg, maar is het glas halfvol?

Een onderzoek naar de oorzaken en oplossingen van winkelleegstand binnen een
middelgrote stad in Nederland

Master scriptie
Amsterdam School of Real Estate
MSRE

Naam	: Jos Geurtjens
Emailadres	: jgeurtjens@kroonenberg.nl
Datum	: november 2017
1 ^e beoordelaar	: Prof.dr. E.F. Nozeman
2 ^e beoordelaar	: Prof. dr. E. Buitelaar

VOORWOORD

Lang verwacht, toch gekomen. Ruim drie jaar geleden ben ik begonnen met de MSRE-opleiding aan de Amsterdam School of Real Estate. Na de twee verplichte modules Marktanalyse en Investeringsanalyse heeft ondergetekende ervoor gekozen om de keuzemodule Vastgoedbeleggen te volgen. Voorgaande is mede ingegeven vanuit het feit dat ik binnen mijn werkgever Kroonenberg Groep werkzaam ben als Commercieel Beheerder. Vorige jaar januari startte vervolgens de laatste fase van voornoemde studie; de Scriptiemodule.

Na lang wikken en wegen heb ik voor het afronden van deze studie gekozen voor een actueel onderwerp binnen de vastgoedsector, te weten winkelleegstand in een middelgrote Nederlandse winkelstad. Vanuit mijn functie binnen onze organisatie wordt ik dagelijks geconfronteerd met leegstand binnen onze portefeuille. Derhalve is ook mijn interesse ontstaan om te bezien waar en hoe deze problematiek is ontstaan en welke mogelijkheden er zijn om de leegstand tegen te gaan.

Bij de totstandkoming van dit rapport heb ik de nodige steun mogen genieten van diverse personen en uit diverse hoeken. Enkele mensen wil ik dan ook graag middels deze weg bedanken. Allereerst wil ik de heer Nozeman bedanken voor zijn sturende feedback op mijn ingeleverde stukken en zijn uiterst kundige begeleiding vanuit de Amsterdam School of Real Estate. Ook mijn tweede begeleider de heer Buitelaar verdient een woord van dank voor zijn input en feedback. Tevens een woord van dank voor alle professionals uit het werkveld die zo vriendelijk waren om tijd vrij te maken voor een interview of het verschaffen van informatie.

Tot slot wil ik in het bijzonder nog de directie van Kroonenberg Groep bedanken voor het bieden van de mogelijkheid tot het volgen van deze studie.

Rest mij alleen nog om u allen veel plezier te wensen met het lezen van mijn onderzoeksrapport over de oorzaken, gevolgen en het oplossen van winkelleegstand in een middelgrote Nederlandse winkelstad.

Jos (J.H.J.) Geurtjens

November 2017

MANAGEMENTSAMENVATTING

Het doel van het onderliggende onderzoek is inzicht krijgen in oorzaken en oplossingen met betrekking tot extreme winkelleegstand binnen een middelgrote Nederlandse stad, alsmede in de rol die de overheid, projectontwikkelaar en vastgoedbelegger spelen binnen deze context. De hoofdvraag die voortkomt uit voornoemde doelstelling betreft zodoende:

Welke invloed hebben overheden, eigenaren en projectontwikkelaars binnen een middelgrote Nederlandse stad, op de leegstand in het desbetreffende gebied en welke mogelijkheden zijn er om de daardoor ontstane leegstandsproblematiek (deels) tegen te gaan?

Vanuit de literatuur komt duidelijk naar voren dat de economische crisis vanaf 2008 van grote invloed is geweest op de winkelleegstand in Nederland. Het was als het ware een soort spin-off voor diverse economische problemen die ook de retailsector en de daarmee samenhangende vastgoedmarkt voor winkels troffen. Echter zijn er ook factoren van invloed die niet aan de voornoemde crisis toe te schrijven zijn geweest, zoals demografische aspecten, schaalvergroting en internetshoppen. Tevens is gebleken dat ook overheidsbeleid invloed heeft op de leegstand binnen de winkelvastgoedmarkt.

Binnen dit onderzoek is gebleken dat de gemeente Alkmaar sinds het ontstaan van de economische crisis in toenemende mate te kampen heeft (gehad) met extreme winkelleegstand. Deze speelt zich vooral op de zogenaamde B- en C locaties van de stad en de aanloopstraten vanuit het station richting het centrum. Vooral de ontwikkeling van Overstad, welke is gelegen naast het kernwinkelgebied van de stad springt er in negatieve zin uit. Deze ontwikkeling en de plannen hiervoor blijken te ambitieus te zijn geweest en de voornoemde crisis heeft de problemen binnen dit gebied versterkt. Er zijn binnen de gemeente Alkmaar te veel vierkante meters winkelruimte beschikbaar. Met name de gemeente en in mindere mate de betrokken projectontwikkelaars treffen blaam ten aanzien van dit gegeven, te ambitieuze plannen en weinig doordacht dan wel opportunistisch beleid zijn belangrijke factoren die voor deze extreme leegstand in de stad hebben gezorgd.

De onderzochte partijen hebben alle afdoende instrumenten voorhanden om winkelleegstand in een gebied tegen te gaan. Het meest belangrijke is echter dat betrokken partijen, zijnde de gemeente, ontwikkelaars, beleggers en ook de eindgebruiker tijdig met elkaar in gesprek treden en zodoende onderling overeenstemming (consensus) bereiken over de plannen met betrekking tot eventuele nieuwe ontwikkelingen en het tegengaan van leegstand. Een en ander dient ook op regionaal niveau afgestemd te worden, waarbij voor dit alles een regisserende rol is weggelegd voor de provincie die van bovenaf meekijkt. Wanneer alle neuzen eenzelfde kant op wijzen en actoren tevreden zijn over de keuze wordt de kans op een succesvolle afloop vergroot, aangezien er op deze wijze namelijk rekening wordt gehouden met alle verschillende belangen van de verschillende stakeholders en zijn deze ook meegenomen in de beslissing.

Het winkelaanbod moet dus worden ingeperkt, waardoor schaarste gecreëerd wordt. Dit kan bereikt wordt door middel van het herbestemmen en transformeren van straten die te kampen hebben met veel winkelleegstand. Zodoende heeft de stad Alkmaar meer dan voldoende potentieel om in de extreme leegstand in het winkelaanbod terug te dringen.

LIJST MET TABELLEN EN FIGUREN

Figuur 1.1	Onderzoeksmodel	15
Figuur 2.1	Verschuivingen vierkwadrantenmodel door toenemende vraag	19
Figuur 2.2	Vraag vs. aanbod vs. leegstand Nederlandse winkelmarkt 2008 / 2015 Q2	20
Figuur 3.1	Aantal faillissementen in de retailsector	24
Figuur 3.2	Winkelleegstand 2005 / 2016	24
Figuur 3.3	Aantal winkeltrips per persoon 1995 / 2015	25
Figuur 3.4	Ontwikkeling winkelmetrage 2000 / 2016	26
Tabel 3.1	Ontwikkeling winkelaanbod 2000 / 2016	27
Figuur 4.1	Winkelleegstand Nederland vs. Alkmaar 2007 / 2016	34
Figuur 4.2	Bevolkingsontwikkeling Alkmaar 2007 / 2017-09-24	35
Tabel 4.1	Leegstand centrum Alkmaar vs. gemeente en Nederland 2007 / 2017	36
Tabel 4.2	Totale voorraad winkelruimte in m ² Centrum Alkmaar vs. Gemeente	36
Tabel 4.3	Winkelvoorraad in m ² per hoofd van de bevolking gemeente Alkmaar 2007 / 2016	37
Tabel 4.4	Percentage leegstand gemeente Alkmaar per segment 2007 / 2016	37
Figuur 4.3	Segmentering binnenstad Alkmaar	38
Tabel 4.5	Ontwikkeling voorraad winkelmeters centrum Alkmaar per segment 2007 / 2016	38
Tabel 4.6	Voorraad en leegstand Alkmaar centrum en omgeving 2007 / 2016	39
Tabel 4.7	Bezoekers per week centrum Alkmaar 2007 / 2016	39
Tabel 4.8	Consumentenbesteding Alkmaar in miljoenen 2011 vs. 2016	40
Tabel 4.9	Huurprijsontwikkeling per m ² Alkmaar 2007 / 2017	40
Tabel 5.1	Lijst geïnterviewden	42

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD.....	3
MANAGEMENTSAMENVATTING	5
LIJST MET TABELLEN EN FIGUREN	7
INHOUDSOPGAVE.....	8
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	10
1.1 Aanleiding.....	10
1.2 Doel- en vraagstelling	11
1.2.1 Doelstelling	11
1.2.2 Hoofdvraag	12
1.2.3 Deelvragen.....	12
1.3 Onderzoeksstrategie en werkwijze	12
1.4 Onderzoeksmodel	15
1.5 Maatschappelijke en wetenschappelijk relevantie	16
1.6 Leeswijzer	17
HOOFDSTUK 2 THEORETISCH KADER	18
2.1 Inleiding	18
2.2 Het vierkwadrantenmodel	18
2.2.1 De beleggingsmarkt.....	18
2.2.2 De ontwikkelingsmarkt.....	18
2.2.3 De huurmarkt	19
2.3 Het model in de praktijk.....	19
2.4 Planning en consensusvorming	20
2.4.1 Consensusvorming	21
2.4.2 Consensusvorming versus winkelleegstand	21
2.5 Conclusie	22
HOOFDSTUK 3 ONTWIKKELINGEN EN ACTOREN IN WINKELLAND	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Economische crisis.....	23
3.3 Demografische ontwikkeling	24
3.4 E-commerce en digitalisering	25
3.5 Planologisch beleid	26
3.6 Schaalvergroting.....	26
3.7 Actoren	27

3.7.1	Overheid	27
3.7.2	Projectontwikkelaars	30
3.7.3	Vastgoedbeleggers	30
3.8	Conclusie en hypothese	31
HOOFDSTUK 4 CASUSSELECTIE		33
4.1	Inleiding	33
4.2	Selectie	33
4.3	Visies en beleid	34
4.4	Ontwikkelingen Alkmaar	35
4.4.1	Ontwikkelingen.....	35
4.4.2	Leegstands- en winkeloppervlakteontwikkeling	35
4.5	Conclusie	40
HOOFDSTUK 5 DIEPTE-INTERVIEWS.....		41
5.1	Inleiding	41
5.2	Keuze en selectie	41
5.3	Resultaten diepte-interviews	43
5.3.1	Oorzaken winkelleegstand	43
5.3.2	Invloed stakeholders onderzoek op winkelleegstand	44
5.3.3	Oplossingen	44
5.4	Evaluatie diepte-interviews.....	46
HOOFDSTUK 6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN		48
6.1	Conclusies	48
6.2	Hypothese	49
6.3	Aanbevelingen.....	50
6.4	Reflectie.....	51
BIBLIOGRAFIE		54
BIJLAGEN		59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat de leegstand, in navolging van de kantorenmarkt, ook binnen de retailsector een steeds groter probleem wordt (PBL, 2013). Sinds het begin van de economische crisis in 2008 is de winkelleegstand binnen Nederland toegenomen van 5,5% tot 10,2% in 2016 (PBL, 2016). Evenals op de kantorenmarkt neemt de langdurige, ofwel structurele leegstand steeds verder toe, zo meldt het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, 2014). Gezien het voorgaande kan er dus worden gesteld dat deze vorm van leegstand geen tijdelijk probleem lijkt te zijn. Er zijn volgens het PBL wel grote verschillen in de mate van leegstand in de Nederlandse winkelsteden (PBL, 2014).

Een en ander is mede veroorzaakt en versterkt door de economische crisis, maar er zijn meer oorzaken ten aanzien van het voorgaande aldus het PBL (2014). Verschillende stakeholders, zoals overheden, projectontwikkelaars, pandeigenaren / beleggers en ondernemers wijzen allemaal naar elkaar. Maar wie heeft er invloed op de (toenemende) leegstand binnen de Nederlandse winkelgebieden?

Ondernemers stellen vaak dat zij, als gevolg van de te hoge huurprijzen, in de problemen komen en failliet (dreigen te) gaan. De afgelopen periode zijn er verschillende (grote) ketens failliet gegaan, zoals V&D, Witteveen, Scapino, McGregor en nog vele anderen. Volgens Cor Molenaar is V&D nog maar het begin van de leegstandsproblematiek waarmee Nederland de komende jaren mee te kampen zal krijgen (Telegraaf, 2016). Molenaar is van mening dat voornamelijk de toename van internetshoppen de belangrijkste reden is voor leegstanden ook een bedreiging van de bestaande fysieke bewinkeling (Molenaar, 2011). Duidelijk is wel dat het voornoemde invloed heeft op het bestedingsgedrag van consumenten en dus op de behoefte aan fysieke winkels (Detailhandel Nederland, 2015).

De afgelopen decennia zijn de Nederlandse winkelsteden in toenemende mate ook steeds monofunctioneler en onherkenbaar geworden (Spierings en Van Houtum, 2006). Gemeenten hebben grote invloed op het voornoemde, daar ze in een 'ratrace' naar consumenten de eigen stad zo aantrekkelijk mogelijk willen maken. Waar, volgens de schrijvers, gehoopt en gerekend werd op een uniek kernwinkelgebied met een divers aanbod aan winkels en aanverwante activiteiten, zijn steden echter steeds meer op elkaar gaan lijken. De reden voor deze 'eenheidsworst' is, zo stellen Spierings en Van Houtum (2006) dat gemeenten en ook projectontwikkelaars destijds kozen voor zekerheid en voorzichtigheid ten aanzien van het ontwerp en de economische haalbaarheid van dergelijke binnenstedelijke herontwikkelopgaven.

Leegstand is in de G4 steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) nog relatief gemakkelijk op te vangen, aangezien de vraag naar winkelruimte in deze winkelsteden nog steeds groot is. Overigens dient opgemerkt te worden dat de leegstand in Den Haag in 2016 met 12,5% zich ruim boven het landelijk gemiddelde van 10,2% bevindt (PBL, 2016). Van alle 37 middelgrote steden (G32 steden) heeft de helft in het jaar 2015 te kampen met een bovengemiddeld leegstandspercentage. In sommige gemeenten ligt dit percentage zelfs boven de 15%, aldus het PBL (2015).

Er zijn de afgelopen jaren diverse studies gedaan naar de achterliggende redenen voor leegstand binnen de Nederlandse winkelsteden (zie o.a. Ossekoppele, 2012; Latten, 2012; Wolf, 2013 en PBL, 2014) veel

minder is er bekend en geschreven over de achterliggende oorzaken ten aanzien van dit gegeven specifiek gezien vanuit enkele relevante stakeholders binnen deze context. Binnen veel van de reeds verrichte studies zijn vaak enkele casussteden gelijktijdig onderzocht, waardoor de echte diepgang met betrekking tot de verschillende oorzaken ontbreekt. Door voor het onderliggende vraagstuk slechts één 'extreme case' nader te analyseren en als het ware een soort leegstandsbiografie van deze casus uit te werken kan een volledig beeld geschetst worden van de verschillende oorzaken en de rol die de gemeente, projectontwikkelaars en de belegger hebben gespeeld in relatie tot de extreme leegstand in een middelgrote stad in Nederland.

Vanuit de literatuur wordt er onderscheid gemaakt tussen een drietal verschillende typen leegstand, te weten (van Gool *et al.*, 2013):

- Mutatieleegstand, ook wel frictieleegstand genoemd. Deze vorm van leegstand is van tijdelijke aard en komt over het algemeen voort uit bedrijfsverhuizingen. Van Gool *et al.* (2013) stelt dat deze vorm van leegstand maximaal één jaar duurt en dat er binnen dat betreffende jaar weer een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten.
- Aanvangsleegstand. Deze leegstandsvorm ontstaat wanneer nieuw opgeleverde winkelruimtes (tijdelijk) leegstaan tot de eerste huurder zich meldt.
- Structurele leegstand is de meest problematische vorm van leegstand, welk ontstaat indien een winkelruimte gedurende meer dan drie jaar onafgebroken leegstaat.

Voor het onderliggende onderzoek is voornamelijk de laatste vorm van leegstand van belang. Echter worden er de komende jaren nog steeds nieuwe winkelmeters opgeleverd, (Detailhandel Nederland, 2015) waardoor ook (mogelijk) sprake zal zijn van (toenemende) aanvangsleegstand, die uiteindelijk kan resulteren in structurele leegstand. Wanneer we kijken naar het huidige leegstandspercentage binnen de Nederlandse retailsector, dan valt op dat deze voor het eerst sinds 2007 weer daalt (PBL, 2017)

1.2 Doel- en vraagstelling

Dit onderzoek heeft betrekking op het achterhalen van de verschillende oorzaken van leegstand in een specifieke Nederlandse winkelstad, die sinds het ontstaan van de crisis in extreem toenemende en bovengemiddelde mate te kampen heeft met dit probleem. Het doel is om te bezien welke beweegredenen er schuilen achter de stakeholders die mogelijk invloed hebben op de voornoemde leegstand en of er sturingsmogelijkheden gevonden kunnen worden voor deze partijen om deze leegstand (deels) tegen te gaan.

1.2.1 Doelstelling

De doelstelling, welke is afgeleid uit de aanleiding van dit onderzoek, luidt als volgt:

Het verkrijgen van inzicht in de oorzaken en mogelijke oplossingen met betrekking tot de leegstand, die sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008 binnen een middelgrote stad in Nederland in extreme mate zich heeft voorgedaan, alsmede de mogelijke rol van de gemeente, vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars ten aanzien van dit gegeven

Voor genoemd vraagstuk zal worden beantwoord door naar de rol van de projectontwikkelaar, de belegger en de gemeente te kijken ten aanzien van dit gegeven. De reden waarom er niet voor is gekozen om ook de invalshoeken en rol van de eindgebruiker te analyseren komt voort uit het feit dat de eindgebruiker

over het algemeen niet met alle drie de voornoemde partijen te maken heeft. Hij / zij huurt of koopt het pand van een belegger of ontwikkelaar en voor regelgeving en dergelijke is deze op de gemeente aangewezen. Zodoende valt de ontwikkelaar of de belegger voor deze actor buiten beschouwing en er is voor dit onderzoek gekozen om de rol en invalshoeken van de actoren die allemaal met elkaar in verbinding staan te onderzoeken.

1.2.2 Hoofdvraag

De vraagstelling omvat relevante vragen om het onderzoek structuur en inhoud te geven. Met een antwoord op deze vraag dient de reeds geformuleerde doelstelling bereikt te worden. De centrale vraag die volgt uit het voorgaande luidt:

Welke invloed hebben overheden, eigenaren en projectontwikkelaars binnen een middelgrote Nederlandse stad, op de leegstand in het desbetreffende gebied, welke factoren zijn hier nog meer verantwoordelijk voor en welke mogelijkheden zijn er om de daardoor ontstane leegstandsproblematiek (deels) tegen te gaan?

1.2.3 Deelvragen

Aan de hand van onderstaande deelvragen zal antwoord worden gegeven op de voornoemde hoofdvraag:

- 1) Welke oorzaken worden in de literatuur onderscheiden wat betreft de (structurele) leegstand in de Nederlandse winkelsteden en welke actoren worden in dat verband genoemd?
- 2) Welke invloed hebben overheidsbeslissingen, in de periode van 2008 tot heden, op de winkelleegstand in een middelgrote stad in Nederland en op welke wijze kan de publieke sector de leegstand in een winkelstad aanpakken?
- 3) Welke invloed hebben vastgoedbeleggers, in de periode van 2008 tot heden, op de winkelleegstand in een middelgrote stad in Nederland en op welke wijze kan de vastgoedbelegger de leegstand in een winkelstad aanpakken?
- 4) Welke invloed hebben projectontwikkelaars, in de periode van 2008 tot heden, op de winkelleegstand in een middelgrote stad in Nederland en op welke wijze kan de projectontwikkelaar de leegstand in een winkelstad aanpakken?

1.3 Onderzoeksstrategie en werkwijze

Binnen dit onderzoek staat het volgende centraal:

Het bestuderen en analyseren van de oorzaken en mogelijk oplossingen ten aanzien van de extreem toegenomen winkelleegstand binnen een middelgrote stad in Nederland, alsmede van de mogelijke rol die de overheid, vastgoedbelegger en de projectontwikkelaar hierin hebben.

Gezien het voorgaande zal dit onderzoek kwalitatief van aard zijn en derhalve bestaan uit een combinatie van een case study en bureauonderzoek (Saunders *et al.*, 2008). In eerste instantie zal er voor dit onderzoek worden aangevangen met een uitgebreide en kritische literatuurstudie. Met behulp van de verzamelde informatie zal een diversiteit aan informatie worden verzameld met betrekking tot oorzaken en oplossingen van het geformuleerde vraagstuk. De vergaarde informatie vanuit de literatuur zal bestaan uit wetenschappelijke overzichtswerken (een en ander ten behoeve van het theoretisch kader van dit onderzoek), artikelen, praktijkstudies en -onderzoeken, proefschriften en overige relevante informatie.

Vervolgens zal er met behulp van een zogenaamde extreme case study worden gekeken naar de onderliggende oorzaken in relatie tot de desbetreffende leegstand binnen een middelgrote stad in Nederland en naar de mogelijke rol van de gemeente, de projectontwikkelaar en eigenaar binnen deze context. Voornoemde zal vanaf de periode van vlak voor de economische crisis in 2008 tot heden worden onderzocht. Een en ander zal worden geëvalueerd met behulp van een analyse van onder andere de leegstandscijfers van de afgelopen jaren, in combinatie met het beleid dat wordt gevoerd door zowel de (lokale) overheid, pandeigenaren en de projectontwikkelaar(s). Tevens zal er, door middel van het verrichten van diepte-interviews met verschillende belanghebbenden, worden onderzocht hoe dergelijke problemen in deze extreme mate binnen de casusgemeente zijn ontstaan en of er mogelijkheden zijn om het tij te keren. Er is binnen dit onderzoek gekozen voor een extreme case, omdat deze vorm van onderzoek volgens Flyvbjerg (2006) over het algemeen meer informatie genereert voor het onderliggende onderzoek, aangezien er dieper op bepaalde zaken kan worden ingegaan, doordat er geen veelvoud aan casussen geanalyseerd hoeft te worden. Dit voorgaande vergroot vervolgens de kwaliteit van de antwoorden op de onderliggende hoofdvraag en daarmee samenhangende deelvragen. In het verdere verloop van deze paragraaf zal er vanuit de literatuur nader worden ingegaan op de kwaliteit van een (extreme) case study.

Als gevolg van de literatuurstudie zal dit onderzoek in eerste instantie een beschrijvende vorm aannemen. Eerst dient er namelijk een duidelijk beeld geschetst te worden van de onderdelen die onderzocht moeten worden. Het tweede deel van dit onderzoek is vervolgens meer exploratief en diepgaand, aangezien er wordt geprobeerd om antwoord te krijgen op de vraag of en zo ja welke stakeholder(s) in de onderzochte gebieden op welke wijze (mede) verantwoordelijk is / zijn voor de ontstane leegstand en welke mogelijkheden er zijn om deze problemen aan te pakken. Vanuit het voornoemde kan er worden gesteld dat het onderliggende onderzoek voor een klein gedeelte ook een verkennend karakter heeft. Een verkennend onderzoek kenmerkt zich namelijk door het ontbreken van een oorzaak ten aanzien van de onderliggende vraagstelling. Binnen de context van het onderliggende onderzoek ontbreekt de oorzaak voor de enorme leegstandsproblematiek binnen een middelgrote stad in Nederland. Het resultaat dat voortvloeit uit deze studie is een theorie die een of meer mogelijke oorzaken geeft voor de voornoemde problematiek.

Het voorgaande laat duidelijk zien dat er binnen dit onderzoek diverse bronnen worden geraadpleegd en gecombineerd om tot de uiteindelijke conclusies en aanbevelingen te komen. Deze vorm van onderzoek staat binnen de literatuur ook wel bekend als datatriangulatie, waarbij vanuit meerdere invalshoeken naar een vraagstuk en onderliggende oorzaken wordt gekeken. De mate van datatriangulatie wordt binnen dit onderzoek versterkt door middel van een combinatie van meerdere diepte-interviews met dezelfde actoren (gemeente, ontwikkelaar en eindbelegger), alsmede een combinatie van deze interviews met de vergaarde literatuur.

Vanuit de kwantitatieve hoek van de wetenschap wordt gesteld dat het niet, of nauwelijks gebruiken van cijfermatige gegevens ervoor zorgt dat kwalitatief onderzoek minder betrouwbaar is (Verhoeven, 2011). Kwalitatieve onderzoekers stellen volgens Verhoeven (2011) vervolgens dat kwantitatieve data niet voldoende diepgang bieden en dat het 'achterliggende verhaal' niet wordt verteld. Voor het onderliggende onderzoek is juist het achterliggende verhaal dat vanuit de verschillende diepte-interviews naar voren komt van groot belang om antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag en de daarmee samenhangende deelvragen, aangezien dit verhaal wordt verteld door professionals uit de

praktijk en deze vragen niet middels kwantitatief onderzoek beantwoord kunnen worden. Juist de interpretaties, verklaringen en beschrijvingen van de geïnterviewden zijn hierbij van belang. Het is voor dit onderzoek van belang dat het verzamelen van data flexibel en open is, zodoende kan er eenvoudig worden ingespeeld op onverwachte situaties kan er beter worden ingegaan op de achtergronden van de gegevens, dit is volgens Verhoeven (2011) het grote voordeel van dit type onderzoek. Het persoonlijk afnemen van interviews met mensen uit het werkveld draagt bij aan deze flexibiliteit, aangezien op deze wijze bijvoorbeeld goed kan worden doorgevraagd op de verkregen antwoorden, waardoor het 'achterliggende verhaal' verder wordt verduidelijkt, hetgeen de kwaliteit van het onderzoek verder vergroot.

Een valkuil is gelegen in het feit dat kwalitatieve onderzoeken, zo ook onderliggend rapport, interpretatief van aard zijn, waardoor er mogelijk eenzijdige of verkeerd geïnterpreteerde uitkomsten worden beschreven. De reeds genoemde datatriangulatie binnen deze studie dient ervoor te zorgen dat deze valkuil wordt vermeden. Door het interactieve karakter van dit onderzoek, waarbij het onderzoeksproces wordt herhaald tot de auteur van mening is dat er op een correcte en goed onderbouwde wijze antwoord gegeven kan worden op de onderliggende vraagstukken wordt de betrouwbaarheid van het onderzoek verder vergroot, zo stelt Verhoeven (2011). Verder wordt de betrouwbaarheid en validiteit van dit onderzoek vergroot door gebruik te maken van een uitgebreide beargumentering van de antwoorden, van beproefde instrumenten en gefundeerde theoriebenaderingen.

Vanuit de literatuur wordt er gesteld dat een wetenschappelijke discipline zonder een veelvoud aan gedegen casestudies als een inefficiënte discipline kan worden gezien (Flyvbjerg, 2006). Volgens genoemde auteur zorgt casestudieonderzoek voor zogenaamde contextafhankelijke kennis, welke mensen in staat stelt zich verder te ontwikkelen op het gebied van wetenschappelijk onderzoek en het ontwikkelen van kennis. Voor onderzoekers is het feit dat deze vorm van onderzoek zo dicht bij de realiteit staat in twee opzichten evident. Allereerst is het belangrijk dat door een casestudie een genuanceerd beeld van de werkelijkheid wordt ontwikkeld aangezien menselijk gedrag niet simpelweg kan worden gezien als de regelgerelateerde handelingen die met name vanuit een theoretische invalshoek komen, aldus Flyvbjerg (2006). Ten tweede stelt hij dat casussen een belangrijk leerproces vormen voor onderzoekers ten aanzien van het ontwikkelen van vaardigheden die nodig zijn voor het verrichten van een goed onderzoek.

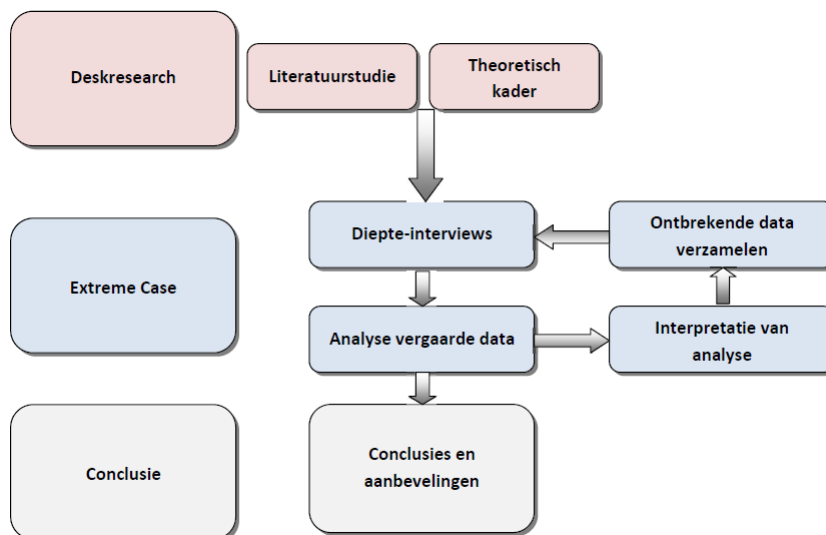
Een extreme case, zoals onderliggende studie is volgens Flyvbjerg (2006) weldegelijk wetenschappelijk relevant. Uiteraard is het type casus en de wijze waarop het selecteren van deze casus tot stand is gekomen hierbij van essentieel belang. Het doel van deze vorm van onderzoek is volgens Flyvbjerg (2006) het verkrijgen van informatie over bijzondere gevallen, die extreem problematisch of extreem nuttig kunnen zijn in een specifiek omschreven zin. Het onderzoeken van de extreme toename van de winkelleegstand in een middelgrote stad in Nederland sinds het ontstaan van de economische crisis, alsmede de mogelijke invloed van de overheid, projectontwikkelaar en vastgoedbelegger ten aanzien van dit gegeven, is een dergelijk specifiek geval, want hoe heeft het leegstandspercentage zich binnen deze stad zo snel en extreem kunnen ontwikkelen? De generaliseerbaarheid van dit type onderzoek wordt verder versterkt door een goede selectie van de onderliggende extreme casus. Flyvbjerg (2006) is van mening dat het voor de generaliseerbaarheid belangrijker is om de diepere oorzaken en gevolgen

achter een probleem en de gevolgen hiervan te achterhalen, dan meerdere casussen op een abstract niveau te benaderen.

Nadeel van een dergelijk type onderzoek kan zijn dat de externe validiteit van de resultaten onder druk staan, gezien het feit dat er (te) weinig casussen zijn onderzocht (Gummesson, 1987). Tevens is het mogelijk dat de vergaarde data niet voldoende statistisch representatief is, maar slechts een indicatie is van wat er leeft binnen de desbetreffende doelgroep, aldus Gummesson (1987). Ondanks het feit dat voor het onderliggende onderzoek één casus wordt onderzocht, zijn de resultaten echter gebaseerd op verschillende methoden van dataverzameling. Derhalve zullen de voornoemde bezwaren met betrekking tot de externe validiteit van het onderzoek, alsmede de statistische representativiteit verkleind worden (George en Bennett, 2005). Aangezien er voor dit type casestudy specifieke elementen per onderzoeksgebied gelden, denk hierbij aan inwoneraantallen, type bevolking, besteedbaar inkomen en het aanbod aan winkelmeters, maar ook aan lokaal (planologisch) beleid en de ontwikkelingspotenties aldaar, kunnen de uitkomsten van dit onderzoek in eerste instantie niet zondermeer gegeneraliseerd worden naar andere winkelsteden. Echter kan dit onderzoek wel dienen als een raamwerk voor een zelfde type onderzoek in andere gemeenten / steden. Deze uitkomsten kunnen vervolgens onderling met elkaar worden vergeleken om te bezien of er toch sprake is van generalisering ten aanzien van de verkregen inzichten.

1.4 Onderzoeksmodel

De meest relevante stappen binnen het onderliggende onderzoek zijn in onderstaand model schematisch weergegeven. Binnen de extreme case zal er na ieder interview en de verwerking van de verzamelde data worden bekeken of de vergaarde informatie voldoende is om de onderliggende vraagstukken te kunnen beantwoorden en te bezien of de beschreven theorie ten aanzien van de oorzaken van leegstandsproblematiek binnen een middelgrote stad in Nederland klopt.



Figuur 1.1: Onderzoeksmodel (bron: eigen bewerking)

Vanuit voorgaand model valt duidelijk af te leiden dat het onderzoek bestaat uit een 'kop' een 'romp' en een 'staart'. Het eerste deel van het onderzoek zal voornamelijk ingaan op de detailhandelsstructuur binnen de Nederlandse winkelsteden, de verschillende oorzaken van winkelleegstand en mogelijke trends en ontwikkelingen ten aanzien van dit gegeven. Tevens zal er vanuit een meer theoretische

invalshoek nader worden ingegaan op de werking van de Nederlandse vastgoedmarkt en het handvatten bieden voor een oplossing ten aanzien van het onderliggende probleem.

Het tweede deel van het onderzoek zal doormiddel van een casestudy binnen een middelgrote stad in Nederland nader ingaan op de verschillende oorzaken ten aanzien van de winkelleegstand in de voornoemde gemeente in de periode van 2008 tot heden. Allereerst wordt bijzondere aandacht besteed aan de selectie van de extreme case, hiervoor zal worden gekeken naar de leegstandsontwikkeling in de middelgrote steden van Nederland tussen 2007 (vlak voor het ontstaan van de economische crisis) en 2016. Een van de steden waarin een extreme trend waarneembaar is op het gebied van leegstand zal vervolgens de basis vormen voor de casusstudie. De uit de voorgaande twee delen van het onderzoek vergaarde data zal tot slot resulteren in conclusies en aanbevelingen betreffende oorzaken van leegstand en het mogelijk tegengaan van dit probleem. Vanuit het bovenstaande model is ook de reeds genoemde datatriangulatie waarneembaar.

1.5 Maatschappelijke en wetenschappelijk relevantie

De maatschappelijke relevantie ten aanzien van een onderzoek betreft de mate waarin het onderzoek bijdraagt aan het begrijpen, verklaren en / of oplossen van maatschappelijke- of praktische problemen (Van Thiel, 2007). Van Thiel stelt tevens dat *“de mate waarin de te verwerven kennis zal bijdragen aan de bestaande kennis over een bepaald onderwerp”* de wetenschappelijke relevantie binnen een onderzoek bepaalt.

Er is al een en ander geschreven met betrekking tot leegstand binnen de Nederlandse winkelsteden. Niet alleen binnen de vastgoedsector, maar ook bij de consument en de media, zijn dergelijke faillissementen onderdeel van het maatschappelijke debat binnen de Nederlandse samenleving. Niet alle berichten ten aanzien van dit gegeven worden echter op een gedegen wijze onderbouwd, waardoor slecht onderbouwde conclusies worden getrokken en onwaarheden worden verspreid. Doel van dit onderzoek is derhalve om meer duidelijkheid te verschaffen over de verschillende oorzaken voor leegstand binnen de Nederlandse winkelsteden. Onlangs verschenen wetenschappelijke studies die enigszins raakvlak hebben met dit onderzoek zijn geschreven door Groen (2015) die middels een kwantitatief onderzoek gezocht heeft naar factoren die mogelijk van invloed zijn op winkelleegstand. Ossekoppele (2012) heeft een meer kwalitatief onderzoek gedaan naar de oorzaken in een drietal geselecteerde winkelsteden en dan specifiek de rol die hierin is weggelegd voor gemeenten, ontwikkelaars en beleggers. Wolf (2013) heeft binnen een tweetal geselecteerde Nederlandse steden gezocht naar de factoren die ten grondslag liggen aan leegstand in winkelsteden van 40.000 tot 80.000 inwoners. Deze onderzoeken gaan vooral in op de factoren die winkelleegstand veroorzaken. LÓrtye (2012) heeft vanuit een vooral institutionele bril een analyse gemaakt van winkelleegstand in krimpregio Zuid-Limburg. Onderliggend onderzoek zal met behulp van een planningstheorie ook antwoord geven op mogelijke oplossingsrichtingen ten aanzien van het voornoemde, het is als het waren een combinatie van onderdelen uit de verschillende hiervoor genoemde onderzoeken.

Als gevolg van de gekozen bredere insteek ten aanzien van het aantal onderzochte casussteden, is er onvoldoende diep ingegaan op de specifieke rol die gemeenten, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 al dan niet hebben gespeeld binnen deze context. Tevens is de onderlinge relatie tussen de drie genoemde actoren nog niet nader onderzocht in een van de

voornoemde studies, hetgeen dit onderzoek derhalve dus verder onderscheidt van de rest. Deze studie zal door het onderzoeken van één enkele case als het ware dienen als een soort leegstandsbiografie voor een middelgrote stad in Nederland. Met name de wisselwerking tussen de verschillende (f)actoren die binnen onderzoek op diepgaande wijze onderzocht zullen worden zal bijdragen aan de wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek. De te verrichten diepte-interviews met verschillende belanghebbenden, zoals vastgoedadviseurs, ambtenaren, vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars zullen bijdragen aan een meer compleet beeld van de onderliggende vraagstukken op het gebied van winkelleegstand. Verder kan dit onderzoek, en dan in het bijzonder de werkwijze, voor andere toekomstige extreme casestudies naar leegstand als een soort raamwerk functioneren. Interessant is het mogelijk om te bezien of de resultaten van deze studie ook gelden voor andere kernwinkelgebieden in Nederland, of zelfs daarbuiten.

1.6 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk is een in- en aanleiding gegeven voor het uitvoeren van deze studie. De hieruit voortkomende hoofd- en deelvragen, welke zijn weergegeven in de probleemstelling, vormen het uitgangspunt van dit onderzoek. Daarnaast komen de onderzoeksmethodiek en de maatschappelijke als wetenschappelijke relevantie aan bod.

Het tweede hoofdstuk gaat dieper in op de verschillende relevante theorieën ten aanzien van het onderzoek. Allereerst is het voor het verloop van proces evident om de theoretische aspecten van de werking van de vastgoedmarkten helder voor ogen te hebben. Een en ander zal met behulp van het theoretische model van Wheaton en DiPasquale nader worden toegelicht. Vervolgens zal er middels de consensusvormingtheorie, een oplossingsrichting worden gegeven voor de leegstandsproblematiek binnen de Nederlandse winkelsteden.

Hoofdstuk 3 schetst een beeld van de oorzaken die leiden tot winkelleegstand in Nederlandse steden. Ook wordt in dit deel van het onderzoek de rol van de reeds genoemde actoren inzake het tegengaan van winkelleegstand nader toegelicht en zal de hypothese geformuleerd worden.

In hoofdstuk 4 zal de casusstad voor deze onderliggende studie omschreven worden en zal er een beeld worden geschilderd van de problemen waarmee deze middelgrote Nederlandse winkelstad sinds het ontstaan van de crisis geconfronteerd wordt. Ook zal er worden ingegaan op het beleid dat de desbetreffende stad en regio / provincie voert op het gebied van retail.

Hoofdstuk 5 van dit onderzoek heeft betrekking op de diepte-interviews die met verschillende professionele partijen zijn gevoerd, om zodoende antwoord te krijgen op de hoofdvraag en deelvragen uit hoofdstuk 1, alsmede de hypothese en de vragen die vanuit hoofdstuk 3 en 4 naar voren zijn gekomen.

Tot slot zullen in hoofdstuk 6 de meest relevante conclusies van het onderzoek volgen. Ook zullen er in dit deel van het rapport enkele aanbevelingen volgen die voortkomen uit de verrichte studie ten aanzien van het tegengaan van winkelleegstand in een middelgrote stad in Nederland en de rol die de drie stakeholders binnen deze context al dan niet moeten spelen. Tevens zal er worden bezien of de reeds geformuleerde hypothese herzien / aangepast dient te worden op basis van de bevindingen.

HOOFDSTUK 2 THEORETISCH KADER

2.1 Inleiding

In dit deel van het onderzoek komen de verschillende relevante denkbeelden en theorieën aan bod, welke betrekking hebben op de doel- en vraagstelling uit het vorige hoofdstuk. Er zal met behulp van het vierkwadrantenmodel worden ingegaan op de verschillende actoren binnen het onderliggende onderzoek en op welke wijze de actoren theoretisch gezien functioneren in het proces en hoe dit vervolgens samenhangt met de andere deelmarkten. De consensusvormingtheorie zal vervolgens een oplossingsrichting bieden om leegstand binnen de winkelmarkt tegen te kunnen gaan.

2.2 Het vierkwadrantenmodel

Gezien het feit dat iedere beslissing of analyse binnen het (theoretische) scala van de vastgoedkunde verbonden is met het functioneren of disfunctioneren van de verschillende vastgoedmarkten, is het evident dat er kennis is van de achtergronden en gevolgen voor de andere deelmarkten die ontstaan bij veranderingen binnen een van de deelmarkten en actoren binnen het onderliggende proces. Het vierkwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale beschrijft een drietal deelmarkten binnen de vastgoedsector, te weten (Marquard en Van der Post, 2014):

- De beleggingsmarkt
- De ontwikkelingsmarkt
- De huurmarkt ook wel gebruikersmarkt

Het vierde kwadrant wordt vanuit de literatuur niet gezien als een specifieke deelmarkt, maar omvat de totale voorraad als gevolg van wijzigingen in de drie deelmarkten, aldus Marquard en Van der Post (2014). Het model maakt het mogelijk om op schematische wijze aan te tonen hoe de vastgoedmarkt reageert op veranderingen in economische activiteiten, financiële markten, bouwkosten, inflatie en regulering (van Gool *et al.*, 2013). Een verschuiving in een van de voornoemde deelmarkten, bijvoorbeeld een stijging of daling van de ruimtevraag als gevolg van onverwacht sterke of afzwakkende economische groei, zorgt namelijk voor een verandering in alle andere kwadranten.

2.2.1 De beleggingsmarkt

Net als aandelen en obligaties is vastgoed een vermogensobject. Binnen deze vorm van vermogensobjecten staat echter niet het gebruik, maar de inkomstenstroom die wordt ontleend aan het object centraal (Marquard en Van der Post, 2014). Dit kwadrant vertaalt het huurniveau naar een prijs per vierkante meter vastgoed. De lijn binnen dit deel van het model toont aan dat de vastgoedprijzen proportioneel dalen of stijgen met de onderliggende huurniveaus, aldus Van Gool *et al.* (2013). De verhouding tussen de prijs en huurniveau wordt de kapitalisatievoet of aanvangsrendement genoemd. De lange termijn rentevoet, belasting, risico en de verwachte huurstijging hebben allen invloed op de desbetreffende ratio, zo stellen Marquard en Van der Post (2014).

2.2.2 De ontwikkelingsmarkt

Het aanbod van nieuw of herontwikkeld vastgoed ontstaat vanuit de ontwikkelingsmarkt en hangt nauw samen met de prijs, zoals kosten van de bouw en de grond. De lijn binnen dit kwadrant komt tot stand door de bouw- of herontwikkelingskosten. Ontwikkelaars zullen, bij een hogere opbrengst per vierkante

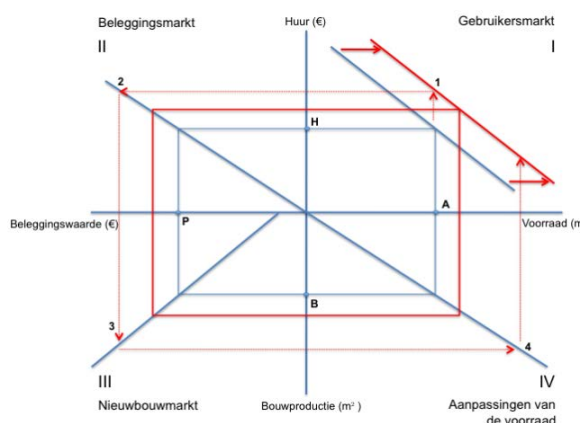
meter, meer meters in de markt zetten, een hogere prijs levert namelijk meer winst op (van Gool *et al.*, 2013).

2.2.3 De huurmarkt

Het huurmarktkwadrant wordt bepaald door de huur en de voorraad ruimte, figuur 2.1 toont aan op welke wijze, binnen een specifieke economische situatie, de vraag naar ruimte afhangt van het huurniveau (Marquard en Van der Post 2014). Binnen deze deelmarkt staat het gebruik van het vastgoed centraal. Deze markt wordt bepaald door de neoklassieke economische theorie van vraag en aanbod. Prijs is binnen deze zogenaamde mainstream economie de meest relevante factor waarmee vragers en aanbieders tot elkaar kunnen komen (Segeren *et al.*, 2005). Indien de prijs per vierkante meter vastgoed laag is, stijgt de vraag en vice versa, zo stellen Van Gool *et al.* (2013). Evidente kanttekening binnen deze context is dat de vraag niet moet worden gezien als bijvoorbeeld een extra vraag naar retailruimte door winkeliers, maar als het totaal aantal meters dat op enig moment in gebruik is. Het aanbod binnen dit kwadrant wordt omschreven als het totaal aantal vierkante meters dat op enig moment in de markt is, zowel niet verhuurd als verhuurd, aldus Van Gool *et al.* (2013).

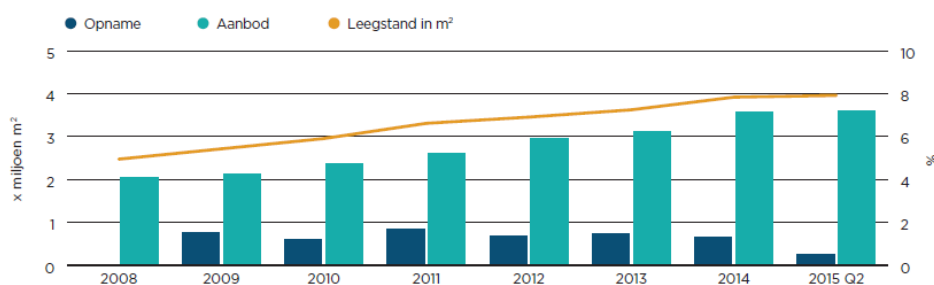
2.3 Het model in de praktijk

In figuur 2.1 is op schematische wijze weergegeven, wat er met het model gebeurt indien er sprake is van een toenemende vraag in het eerste kwadrant, zijnde de huurmarkt. Hier is duidelijk te zien dat een toenemende vraag aan de huurmarktzijde zorgt voor enerzijds een hogere huurprijs en anderzijds een toenemende beleggingswaarde van het vastgoed. Zodoende wordt het vervolgens aantrekkelijker om nieuwbouw te plegen, waardoor ook de totale voorraad in zijn geheel toeneemt. Echter gaat het model er in deze vanuit dat alle invloedsfactoren stabiel blijven. Gezien het feit dat vastgoed een lange productietijd heeft bestaat het gevaar dat er zich tussentijds ontwikkelingen voordoen die ervoor zorgen dat de vraag naar ruimte juist afneemt bijvoorbeeld als gevolg van een economische crisis zoals in 2008. Kanttekening bij het onderliggende model is dat er geen leegstand is meegenomen. Er wordt in het laatste kwadrant uitgegaan van het feit dat een afname hier ook direct leidt tot sloop / onttrekking van het vastgoed. De praktijk is daarentegen weerbarstiger en is er in eerste instantie sprake van leegstand. Het model dient derhalve gezien te worden als denkkader voor een analyse van de winkelvastgoedmarkt, waarbij de gevolgen van exogene factoren (bijvoorbeeld regulering) voor de verschillende deelmarkten worden getoond, aldus Van der Post (2004). Het is daarom geen perfecte praktijkweergave, aangezien er geen rekening wordt gehouden met marktimperfecties.



Figuur 2.1: Verschuiving vierkwadrantenmodel door toenemende vraag (bron: Besselaar, 2011)

In de periode van 2000 tot 2008 leek 'the sky the limit' waardoor er veel (risicovolle) projecten werden ontwikkeld en veel winkelmeters zijn toegevoegd. Echter tegen de tijd dat deze projecten werden opgeleverd was de vraag volledig ingestort, waardoor de vraagcurve in het eerste kwadrant zich naar links verplaatste en dus afnam. Zodoende is er binnen de Nederlandse winkelmarkt een toename aan de aanbodzijde van winkels ontstaan, terwijl de vraag (mede) als gevolg van de economische crisis juist is afgenomen. Een en ander valt ook te herleiden uit figuur 2.2. Terwijl de opname sinds 2008 verder is gedaald, bleef in eerste instantie het aanbod verder toenemen, waardoor in de tijd ook een toename waarneembaar is in de totale leegstand. In het verdere verloop van dit onderzoek zal nader worden ingegaan op de verschillende ontwikkelingen die (sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008) invloed hebben gehad op de toenemende leegstandsproblematiek in het winkellandschap van Nederland.



Figuur 2.2: Vraag vs. aanbod vs. leegstand Nederlandse winkelmarkt 2008 / 2015 Q2 (bron: Syntrus Achmea, 2015)

2.4 Planning en consensusvorming

Nu duidelijk is hoe de verschillende (deel)markten binnen de sector met elkaar in verbinding staan, is het van belang om te bezien op welke wijze de verschillende actoren, vaak allen met verschillende belangen, vanuit theoretisch oogpunt tot een oplossing kunnen komen voor de leegstandsproblematiek op de Nederlandse winkelvastgoedmarkt.

Vanuit de planologische literatuur wordt planning gezien als de systematische voorbereiding van activiteiten die in de toekomst plaats moeten vinden (De Roo en Voogd, 2007). Dit geldt zeker voor het plannen van vastgoedontwikkelingen zoals het toevoegen en / of (her)ontwikkelen van winkelmeters. Binnen deze context staat planning over het algemeen ten dienste van beleid en besluitvorming, voornoemde zaken zijn met name gericht op het oplossen van problemen, aldus De Roo en Voogd (2007).

De overheid heeft traditioneel gezien een centrale rol binnen de ruimtelijke planning en tracht middels een planningsproces de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke orde te beïnvloeden. Echter kan dit beleid dusdanig bezwaar oproepen bij stakeholders (zoals omwonenden, vastgoedeigenaren enzovoorts) dat een en ander niet gerealiseerd of bereikt zal worden (De Roo en Voogd, 2007). Bij een planningsproces spelen aspecten als overleg, menings-, politieke bestuurlijke- en consensusvorming een belangrijke rol. Gezien de complexiteit van de verschillende (individuele) belangen van actoren binnen een ruimtelijke ontwikkeling is het van groot belang dat de neuzen van deze actoren dezelfde kant op staan. Partijen moeten, als gevolg van de individuele belangen, tijdens het planningsproces vaak concessies doen en compromissen sluiten om tot overeenstemming te geraken op het gebied van ruimtelijke planning, zo stellen De Roo en Voogd (2007).

2.4.1 Consensusvorming

Stakeholders zijn binnen een ruimtelijke ontwikkeling van elkaar afhankelijk om een project succesvol te maken. In de hedendaagse planning zien we dat ruimtelijke planning plaatsvindt in een complex kader van stakeholders, waarbinnen publieke- en private partijen samenwerkingen aangaan (Van der Meer, 2010). Communicatieve planning is een planningbenadering die de interactie tussen de verschillende belanghebbenden centraal stelt. Uitgangspunt binnen deze vorm van planning is dat partijen doormiddel van dialoog en zonder gebruik van machtsposities volledige consensus wordt bereikt door de verschillende betrokken partijen over de problemen en de oplossingen, zo stelt Healey (1992). Healey geeft aan dat communicatieve planning de meest legitieme en democratische vorm van planning is, aangezien alle stakeholders worden betrokken in het proces van deze benadering. Het democratisch proces leidt tot creativiteit en overeenstemming over zaken die opgelost dienen te worden (Van der Meer, 2010).

Healey (1992) geeft aan dat er voor consensusvorming echter wel aan een aantal randvoorwaarden voldaan dient te worden. Allereerst dient voor alle partijen, en op ieder gewenst moment, alle informatie voorhanden te zijn. Tevens mogen partijen geen gebruikmaken van hun machtspositie binnen het lopende proces en dient elke stakeholder evenveel inspraak te hebben. Het is belangrijk dat er een discussie plaats kan vinden tussen partijen, zonder dat er sprake is van strategisch gedrag of politieke invloeden. Het voorgaande zal vervolgens resulteren in consensus, waarbij alle stakeholders elkaars belangen respecteren en zij gezamenlijk tot een oplossing komen, waarin alle partijen zich kunnen vinden.

Vanuit de literatuur wordt consensus omschreven als een overeenstemming in de standpunten van twee of meerdere actoren (De Roo en Voogd, 2007). Het startpunt van consensusvorming is dan ook het tegenovergestelde van consensus, te weten dissensus. Dissensus betekent dat er sprake is van tegenstrijdige standpunten en wordt gezien als de vanzelfsprekende of natuurlijke toestand van de maatschappij, zo stellen De Roo en Voogd (2007). De auteurs geven aan dat voorgaande dan ook het uitgangs- ofwel startpunt is van ieder onderhandelingsproces. Derhalve dienen de verschillende actoren binnen dit proces actief aan draagvlakcreatie en overeenstemming te werken. Het succes van de overeenstemming hangt in belangrijke mate af van de kwaliteiten van de actoren, alsmede de bereidheid van deze actoren om tot overeenstemming te geraken over de onderliggende problematiek, aldus De Roo en Voogd (2007).

2.4.2 Consensusvorming versus winkelleegstand

Voornoemde planningsbenadering kan binnen winkelleegstandsproblematiek een oplossing bieden om (verdere) leegstand tegen te gaan. Het is van belang dat de verschillende actoren, te weten gemeente, ontwikkelaar en belegger, inzien dat ze allen uiteindelijk het zelfde doel dienen en dat is het tegengaan van winkelleegstand in een bepaald gebied. Geen van de voornoemde partijen heeft namelijk baat bij structurele leegstand. Door leegstand zal namelijk de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een winkelgebied afnemen, waardoor er minder mensen een bezoek aan de desbetreffende gemeente zullen brengen. Voor de belegger zal de waarde van het vastgoed door deze leegstand en verpaupering (verder) afnemen en voor de ontwikkelaar zal het tot slot moeilijk worden om de desbetreffende ontwikkeling na oplevering nog te kunnen verkopen. Partijen zullen dus allen in het voortraject volgens deze planningsbenadering water bij de wijn moeten doen, om deze oplossingsrichting kans van slagen te geven. Zij zullen zich bewust moeten zijn van het feit dat de 'gouden tijden' van weleer tot het verleden

behoren en dat winkelleegstand een structureel probleem binnen het verdienmodel (zowel maatschappelijk als economisch) van deze actoren is geworden. Kanttekening bij deze vorm van planning is het feit dat de doorlooptijd doorgaans lang is, als gevolg van de tijd die doorgaans aan het overleg en overreding besteed wordt (De Roo en Voogd, 2007).

Tevens bestaat de kans dat de uitkomst van deze planningsvariant wollig en ineffectief is. Tot slot is de mate van succes van consensusvorming sterk afhankelijk van de kwaliteit de actoren en bereidheid van deze groep om te zoeken naar nieuwe oplossingen die in eerste instantie mogelijk niet geheel in lijn zijn met de doelstelling, zo stellen De Roo en Voogd (2007).

2.5 Conclusie

Waar het vierkwadrantenmodel met name een modelmatige weergave van de werking van de verschillende vastgoedmarkten beschrijft, waardoor op duidelijke wijze kan worden weergegeven waar de schoen ten aanzien van winkelleegstand wringt, wordt er met behulp van de consensustheorie een oplossing geboden om de voornoemde problematiek binnen de verschillende vastgoedmarkten op te lossen. De drie stakeholders binnen dit onderzoek dienen (in een voegtijdig stadium) met elkaar om tafel te gaan zitten om zodoende tot een oplossing te komen ten aanzien van de leegstandsproblemen binnen de retailsector. Deze oplossing zal naar alle waarschijnlijkheid inhouden dat alle partijen water bij de wijn zullen moeten doen om het eindresultaat te kunnen bewerkstelligen. Hiermee is deels antwoord gegeven op de deelvragen 2, 3 en 4, welke in hoofdstuk 1 van dit onderzoek zijn geformuleerd.

HOOFDSTUK 3 ONTWIKKELINGEN EN ACTOREN IN WINKELLAND

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal er antwoord worden gegeven op de vraag welke oorzaken ten grondslag liggen aan de (structurele) winkelleegstand in de Nederlandse winkelsteden. Een en ander zal op grond van de beschikbare literatuur worden onderzocht over de periode vanaf het ontstaan van de kredietcrisis in 2008 tot heden. Binnen het onderliggende onderzoek wordt de rol van een drietal actoren op het gebied van leegstand binnen winkelvastgoed nader geanalyseerd. In dit deel van het rapport zal derhalve antwoord worden gegeven op de mogelijkheden die deze drie partijen (gemeente, vastgoedbelegger en projectontwikkelaar) hebben om winkelleegstand aan te pakken. Tevens zal het krachtenveld ten aanzien van het voornoemde worden toegelicht om zodoende de uiteenlopende belangen van de verschillende partijen duidelijk te maken.

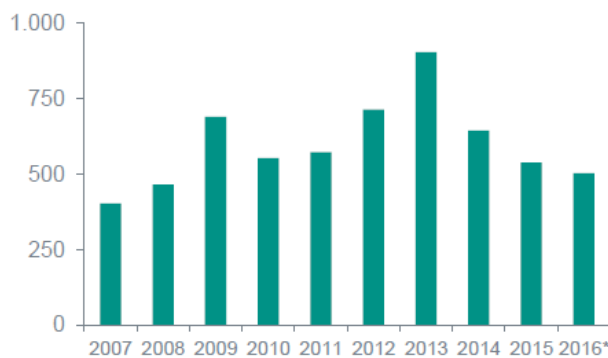
3.2 Economische crisis

“Economisch gezien was 2008 een van de meest turbulente jaren uit de recente geschiedenis. Het jaar ving aan met de uitloop van een periode van hoogconjunctuur, maar eindigde in recessie.” Zo opent het Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS] het jaarverslag van de Nederlandse economie over 2008 (CBS, 2009, blz. 3). De problemen met zogenaamde ‘subprime hypotheek’ in de Verenigde Staten bleven ook in Nederland niet onopgemerkt. Een en ander hield verband met de omvangrijke Nederlandse financiële sector, welke ook belangen heeft in de Amerikaanse markten. Geldverstrekkers moesten wereldwijd voor miljarden euro’s aan riskante beleggingen afschrijven. Zowel bedrijven, als pensioenfondsen en particulieren kregen daardoor te kampen met enorme verliezen op hun bezittingen en de overheid moest zelfs ingrijpen om ervoor te zorgen dat banken niet onderuitgingen zoals bij het Amerikaanse Lehman Brothers het geval was (CBS, 2009).

Als gevolg van het voornoemde reageerden banken door de financiering in vastgoed (nagenoeg) stop te zetten. Vervolgens stakte daardoor ook de afzet van het vastgoed, beleggers waren niet meer geïnteresseerd in de aankoop van nieuw (vervaardigd) vastgoed met een forse daling van de vastgoedwaarden tot gevolg (Rooilijn, 2009). Aangezien vastgoed een lange ontwikkelingstermijn heeft en er dus reeds veel projecten in de pijplijn zaten of al in ontwikkeling waren werd er destijds dus in feite gebouwd voor de leegstand, aangezien de vraag naar winkelruimte door de crisis sterk afnam en retailers huiverig waren om nieuwe contracten aan te gaan.

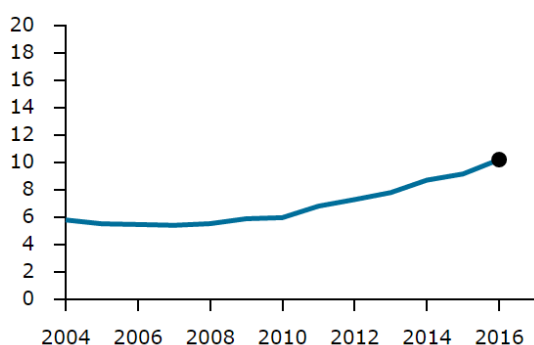
Een ander gevolg van de crisis was dat de Nederlandse economie in 2009 officieel in een recessie terecht is gekomen. Het bruto binnenlandsproduct [bbp] is in 2009 met meer dan 5% gekrompen, dat kwam destijds neer op een begrotingstekort van € 32 miljard. De werkloosheid liep op en het aantal faillissementen nam toe aldus De Nederlandsche Bank [DNB] (2010). Ook het consumentenvertrouwen liep hierdoor sterk terug (Nozeman *et al.* (2012). Vanaf 2008 tot en met 2013 daalde de koopkracht binnen de Nederlandse samenleving ieder jaar (ABN AMRO, 2016). Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat consumenten nieuwe aankopen uitstelden, waardoor ook de omzetten in de retailbranche verder daalden, met ook hier faillissementen als gevolg.

Ondanks het feit dat de Nederlandse economie uit het slop is gekropen en de recessie achter de rug is, zijn de naweeën nog goed merkbaar in de winkelsector. Sinds het ontstaan van de crisis zijn duizenden retailers omgevallen. Uit figuur 3.1 valt duidelijk te herleiden dat het leeuwendeel van de faillissementen optrad in 2012 en 2013. Vanaf 2014 zien we, gelijktijdig met het herstel van de Nederlandse economie, een daling ontstaan. Gezien het feit dat winkeliers op dit moment als naweeën van de crisis vaak nog niet veel ‘vet op de botten’ hebben, kan een plotselinge negatieve economische ontwikkeling wederom grote negatieve gevolgen hebben.



Figuur 3.1: Aantal faillissementen in de retailsector (bron: ABN AMRO, 2016)

Voorheen vormden faillissementen en huuropzeggingen niet voor al te grote problemen bij beleggers, veelal dienden zich uiteindelijk wel weer nieuwe kandidaten aan. Echter is sinds het ontstaan van de crisis een duidelijke tendens ontstaan dat retailers steeds kritischer en terughoudender zijn geworden op het gebied van locaties- en expansiekeuze (Colliers International Nederland, 2016). Het voorgaande leidde er vervolgens toe dat de leegstand en de gemiddelde leegstandsduur binnen de retailsector sinds 2008 fors zijn opgelopen. Figuur 3.2 laat duidelijk zien dat sinds 2008 de winkelleegstand in Nederland is toegenomen van 5,5% in 2008 naar meer dan 10% in 2016 (PBL, 2016). Echter is deze algehele stijging uiteraard niet enkel toe te schrijven aan de economische crisis en zijn er meerdere factoren hiervoor verantwoordelijk. Dergelijke factoren zullen verderop in dit onderzoek nader worden toegelicht.



Figuur 3.2: Winkelleegstand Nederland 2005 / 2016 in procenten van de voorraad (bron: PBL, 2016)

3.3 Demografische ontwikkeling

Een trend, welke overigens niet toe te schrijven is aan de economische crisis van 2008, is het feit dat de Nederlandse bevolkingsgroei aan het afvlakken is. De nationale bevolking groeit de komende jaren nog relatief beperkt. Echter is in sommige regio's al sprake van bevolkingskrimp, welke zich verder over Nederland zal verspreiden (PBL, 2016). Verder is bekend dat de vergrijzing binnen de Nederlandse

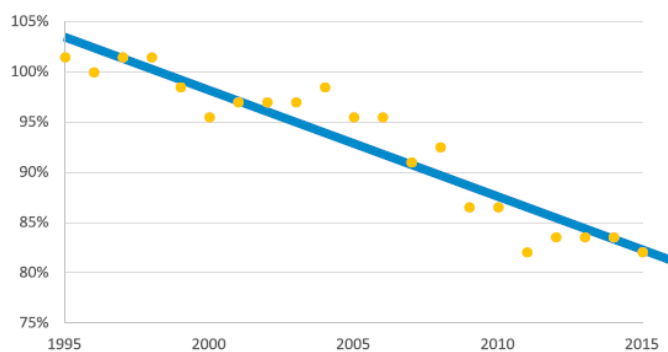
samenleving steeds verder toe zal nemen in de komende jaren. Daarmee zal dus ook een steeds grotere groep van deze 'babyboomers' die een winkel exploiteren de komende jaren stoppen, mede omdat het steeds lastiger blijkt te worden om een passende opvolger te vinden (HBD, 2011).

Vele jaren hebben gemeenten in Nederland op grote schaal nieuwe winkelmeters toegestaan, met als gevolg dat Nederland dichtbewinkeld is. Dit in combinatie met de afvlakkende bevolkingsgroei en de vergrijzing heeft tot gevolg dat het toevoegen van nieuwe winkelmeters niet meer nodig zal zijn, aldus Nozeman *et al.* (2012). Een en ander is uiteraard in het verlengde van de recente economische crisis verder versterkt.

3.4 E-commerce en digitalisering

Een ontwikkeling welke de afgelopen jaren in zwang geraakt is, is het online winkelen. Waar voorheen de consument naar het product ging, komt het product nu naar de consument, aldus Nozeman *et al.* (2012). Hiermee is de fysieke retailsector dus min of meer haar monopolie op de kopende consument (deels) kwijtgeraakt en is de macht verschoven van de aanbieder naar de klant, aangezien de laatste de keuze heeft om fysiek of juist online te winkelen (Nozeman *et al.*, 2012). Uit cijfers blijkt dat de internetpenetratie in ons land in de afgelopen 25 jaar is toegenomen van 0,3% naar meer dan 94% (CBS, 2016). Deze explosieve toename is mede veroorzaakt door de smartphones waardoor de burger altijd en overal toegang heeft tot het wereldwijde web. Een dergelijk toename vertaalt zich vervolgens logischerwijs ook in een toename van het aantal online aankopen. Plaatsen consumenten in 2011 nog voor circa € 9 miljard aan online bestellingen, in 2015 bedroeg dit meer dan € 16 miljard (GfK, 2016).

Mede als gevolg van deze ontwikkelingen zijn de bezoekersaantallen in de stadscentra de afgelopen jaren teruggelopen (Colliers International Nederland, 2016). In figuur 3.3 is te zien dat het gemiddeld aantal winkeltrips per persoon per dag sinds 1995 sterk is teruggelopen. Een gebrek aan tijd wordt als belangrijkste factor hiervoor genoemd (Colliers International Nederland, 2016). Het internet heeft ervoor gezorgd dat de noodzaak tot het fysiek bezoeken van een winkel is verminderd. Hoe groot de precieze impact van het internet op de fysieke winkels en leegstand zal zijn, is op dit moment nog lastig in te schatten, maar dat het invloed heeft staat buiten kijf. Het aantal webwinkels is in Nederland namelijk sinds 2007 toegenomen van ruim 5.000 tot bijna 30.000 in begin 2016 (Colliers International Nederland, 2016). Een tegenovergestelde ontwikkeling deed zich juist voor bij de fysieke winkels, aldus Colliers.

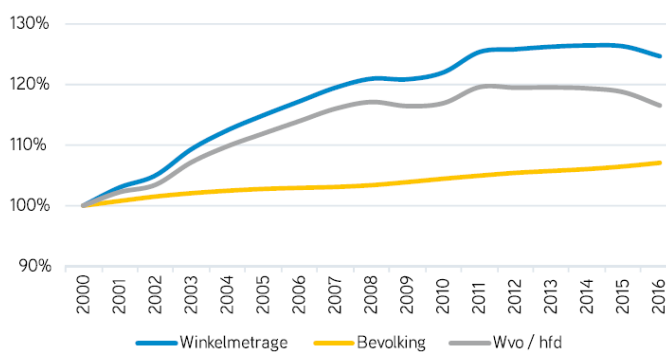


Figuur 3.3: Aantal winkeltrips per persoon 1995 / 2015 (bron: Colliers International Nederland, 2016)

3.5 Planologisch beleid

De Nederlandse detailhandel werd de afgelopen decennia geconfronteerd met een restrictief planologisch beleid. Hierdoor bleef de concurrentie tussen winkelgebieden met name beperkt tot (lokale) winkelgebieden op wijk- en buurniveau (Colliers International Nederland, 2016). Door dit restrictieve beleid zijn de winkelgebieden in Nederland steeds meer op elkaar gaan lijken en ontstond er als het ware een soort 'eenheidsworst'. In 2005 wordt de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening vervangen door de Nota Ruimte. Het retailbeleid verschuift hierdoor van een restrictief beleid op rijksniveau, naar gemeenten waarbij er een toetsende rol is weggelegd voor de provincies, zo stellen Nozeman *et al.* (2012).

Gevolg van dit decentralisatiebeleid was dat er nauwelijks sprake meer was van regionale afstemming tussen gemeenten op het gebied van nieuwe (retail)ontwikkelingen. Mede daardoor is het winkelmetrage in de eerste jaren na de invoering van de voornoemde nota toegenomen. Een en ander valt duidelijk af te leiden uit figuur 3.4. Deze toevoeging van het winkelmetrage staat uiteraard niet in relatie tot hetgeen eerder in het hoofdstuk is geschreven met betrekking tot de economische crisis, de demografische ontwikkelingen in ons land en de opkomst van e-commerce. Hierdoor zou namelijk een daling van het metrage meer op zijn plaats zijn.



Figuur 3.4: Ontwikkeling winkelmetrage 2000 / 2016 (bron: Colliers International Nederland, 2016)

Gevolg van deze ontwikkeling is dat de concurrentie tussen (regionale) winkelgebieden toeneemt. Met name de centra met weinig of geen onderscheidend vermogen en / of te lage koopkrachtbinding lopen een groot risico op (meer) leegstand. Hierdoor zal de winkelmarkt naar alle waarschijnlijkheid nog verder polariseren in kansarme- en kansrijke gebieden. Om verdere problemen te voorkomen is er dus behoefte aan een andere wijze van ruimtelijke planning, waarbij meer rekening wordt gehouden met de karakteristiek van de winkelomgeving en de regio.

3.6 Schaalvergroting

De afgelopen decennia is het gemiddeld aantal vierkante meter per winkel aanzienlijk toegenomen van 222 m² in 2000 tot 284 m² in 2016 (Colliers International Nederland, 2016). Sinds 1964 is deze zelfs vervijfvoudigd, aldus het Compendium voor de Leefomgeving [CLO] (2016). Het aantal winkels is daarentegen juist in dezelfde periode afgenomen van 108.000 tot 97.000, terwijl het totale metrage binnen sector is toegenomen van 24 miljoen in 2000 tot 27,6 miljoen in 2016 (Colliers International Nederland, 2016). Ondanks de crisis en de verzadigde winkelmarkt zijn er dus nog steeds vierkante meters bijgekomen. Dit heeft uiteraard mede te maken met het feit dat vastgoedontwikkelingen een lange doorlooptijd hebben en plannen voor het ontstaan van de crisis al in ontwikkeling waren. In

paragraaf 2.3 van dit onderzoek is dit met behulp van het vierkwadrantenmodel reeds op schematische en theoretische wijze uitgelegd. In tabel 3.1 zijn de ontwikkelingen met betrekking tot de ontwikkelingen in het winkelaanbod tussen 2000 en 2016 duidelijk weergegeven.

Jaar	Aantal winkels in gebruik	m ² wvo benut	Gemiddelde winkelgrootte
2000	108.000	24.000.000	222
2004	107.000	25.231.000	236
2008	106.000	26.733.000	251
2009	104.000	26.712.000	255
2010	103.000	26.967.000	261
2011	103.000	27.712.000	267
2012	102.000	27.813.000	271
2013	101.000	27.906.000	275
2014	100.000	27.952.000	279
2015	98.000	27.918.000	283
2016	97.000	27.571.000	284

Tabel 3.1: Ontwikkeling winkelaanbod 2000 / 2016 (bron: Colliers International Nederland, 2016)

Jarenlang is de voornoemde schaalvergroting in de detailhandel een evidente factor geweest achter de toenemende vraag naar winkelmeters en de relatief lage leegstand binnen de retailsector (CLO, 2016). De belangrijkste reden voor de schaalvergroting was de zogenaamde ketenvorming binnen de detailhandel. Ketens, zoals H&M, Zara en Primark wensen vaak een groter vloeroppervlak dan de traditionele midden- en kleinbedrijven in de winkelstraten, aldus Colliers International Nederland (2016). Deze schaalvergroting brengt uiteraard ook risico's met zich mee, aangezien bij een faillissement ineens een groot metrage leeg komt te staan. Een en ander heeft zich dan ook de afgelopen jaren gemanifesteerd binnen de Nederlandse detailhandelssector.

3.7 Actoren

De belangen van de drie actoren binnen dit onderzoek lopen sterk uiteen. Zo zijn de belangen voor zowel de ontwikkelaar, als de belegger veelal bedrijfseconomisch van aard en streeft een gemeente over het algemeen meer naar leefbaarheid en een aantrekkelijke gemeente. Daar waar de overheid dus meer vanuit ruimten en regels opereert, is de invalshoek van de ontwikkelaar en vastgoedeigenaar meer vanuit handel gedreven (Evers et al., 2005). Echter kan wel worden gesteld, dat de kans op bedrijfseconomisch succes mede afhankelijk is van hoe leefbaar een specifiek gebied is, aangezien mensen eerder geneigd zullen zijn een stad te bezoeken die qua leefbaarheid en aantrekkelijk hoog scoort.

3.7.1 Overheid

Het ruimtelijke ordeningsbeleid in Nederland is gericht op het behouden en versterken van centrumgebieden (dtnp, 2011). De overheid bemoeit zich in Nederland intensief met het ruimtegebruik. Op verschillende manieren tracht zij haar ambities en doelstellingen te verwezenlijken (Needham, 2005). Doel van deze ruimtelijke (overheids)interventie in de detailhandelssector is het tegengaan van een geografische wildgroei van winkels en het beschermen van de bestaande structuur, zo stelt Van der Post (2004).

Het meest relevante juridische instrument waarmee de overheid de ruimtelijke ordening binnen Nederland structureert is het bestemmingsplan. Hierin worden regels opgenomen over het grondgebruik

binnen een specifiek gebied, deze regels gelden zowel voor burgers, bedrijven als overheden. Overigens mogen deze regels enkel worden opgenomen met het oog op 'een goede ruimtelijke ordening'. Wat hieronder wordt verstaan is echter niet duidelijk omschreven, waardoor veel vrijheid is ontstaan bij de invulling (L'Ortye, 2012). Gezien het feit dat gemeenten middels een bestemmingsplan kunnen bepalen waar wel en niet gebouwd mag worden, hebben zij hiermee dus een belangrijk instrument in handen voor het aanwijzen van detailhandelslocaties en de daarmee samenhangende branchering.

De VNG (2011) stelt terecht dat gemeenten met het voorgaande een krachtig instrument in handen hebben om processen voor het tegengaan van winkelleegstand aan de voorkant te kunnen sturen. Zo is er bijvoorbeeld de mogelijkheid vanuit een gemeente om de onderliggende bestemming 'weg te bestemmen' bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Uiteraard dienen gemeenten wel goed te inventariseren of er geen (oude) bouwtitels zijn opgenomen. Bij het intrekken van een bestemming kan er zodoende namelijk door de eigenaar aanspraak op planschade worden gemaakt (VNG, 2011). Indien er een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt is het raadzaam om dergelijke bouwtitels achterwege te laten en te kiezen voor een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Dergelijke bestemmingsplannen moeten namelijk eerst worden uitgewerkt en toegelicht, alvorens een omgevingsvergunning voor bouwwerken wordt afgegeven.

Indien er binnen een gemeente veel leegstand binnen het winkelarsenaal voorkomt, dan is het nodig om de situatie op planologische wijze in kaart te brengen, aldus de Vereniging van Nederlandse Gemeenten [VNG], (2011). Het is dan van belang om de potentiële nieuwbouwlocaties voor winkelontwikkelingen, welke in het bestemmingsplan zijn aangewezen te inventariseren en deze naast de vraag naar winkels te leggen. Zodoende kan worden gezien of het (plan)aanbod al dan niet aansluit op de vraag vanuit de markt. Ten aanzien van dit gegeven is het van belang dat de toekomstige demografische ontwikkelingen van de gemeente hierin worden meegenomen. Tevens dient er vanuit een regionaal perspectief gekeken te worden naar plannen en ontwikkelingen.

Wanneer een specifieke detailhandelslocatie in een nieuw bestemmingsplan onder het overgangsrecht valt, dan kan een gemeente deze winkelpanden makkelijker onteigenen en het object tegen een lagere waarde kopen (Van Buuren et al., 2010). Een andere financiële mogelijkheid is het vestigen van een voorkeursrecht voor gemeenten [WVG] op specifieke panden, waarbij een eigenaar bij de verkoop van zijn pand het object eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Tevens heeft de gemeente middels een zogenaamde leegstandsverordening een instrument in handen om eigenaren aan te zetten tot actie. Via deze verordening wordt bepaald dat leegstand gemeld moet worden zodat partijen hierover met elkaar in overleg kunnen treden. Indien dit niets oplevert en het object vervolgens minimaal twaalf maanden leeg blijft staan, kan de gemeente in het uiterste geval een gebruiker voordragen aan de belegger, aldus VNG (2011) in Evers et al. (2015). Overigens is in de praktijk dit instrument niet erg populair en slechts in enkele gevallen ingezet, aangezien consensusvorming een betere oplossing is dan dwang (Evers et al. 2015).

Vanuit de Grondexploitatiewet bestaat er de mogelijkheid om voor het voornoemde een fonds te creëren waarmee de kosten voor planschade, WVG en onteigening worden gedekt. Probleem is echter dat een dergelijk fonds enkel, door middel van een anterieure overeenkomst, gecreëerd kan worden indien marktpartijen een nieuwe ontwikkeling realiseren. Tevens zijn marktpartijen niet verplicht een

bijdrage te leveren aan ontwikkelingen buiten het plangebied. Ook kunnen ze het zogenaamde publiekrechtelijke spoor afwachten, waardoor ze enkel de kosten hoeven af te dragen die bij wet zijn geregeld (VROM, 2008).

De provincie heeft vanuit de Wro de mogelijkheid om ruimtelijk relevante normen vast te stellen, waarmee regels vastgesteld kunnen worden ten aanzien van gemeentelijke bestemmingsplannen en zelfs voor de inhoud van omgevingsvergunningen waarmee afgeweken kan worden van het bestemmingsplan, aldus L'Ortye (2012). Naast het voornoemde heeft de provincie ook de mogelijkheid om een zogenaamd inpassingsplan in te voeren, waarmee het bestemmingsplan wordt vervangen (Van Buuren et al., 2010). Om deze instrumenten te kunnen inzetten, dient echter wel sprake te zijn van een bovengemeentelijk belang.

Het communicatieve instrument dat een gemeente ter beschikking heeft haakt in op het in het theoretisch kader geschetste consensusmodel, waarbij partijen in samenspraak tot een oplossing dienen te komen voor de leegstand binnen een bepaald gebied. Partijen kunnen door middel van overleg hun wensen en ideeën uitspreken om de desbetreffende leegstand aan te pakken. Zodoende nemen partijen kennis van elkaars wensen en mogelijkheden (VNG, 2011). Op diverse manieren kan een gemeente actoren binnen een planningsproces al dan niet negatief beïnvloeden. Denk hierbij aan het opstellen van onderzoeksrapporten en websites. Zodoende kan een bepaald beeld worden geschapen, om tot consensus te komen (De Roo en Voogd, 2007).

Wanneer we vanuit de literatuur kijken naar bovenstaande mogelijkheden, dan valt op dat er geen eenduidige strategie is binnen gemeenten voor het inzetten van een van deze instrumenten. Zo is bestemmingsverandering binnen de gemeente Leiden slechts een beperkt onderdeel van het '*sturen op sferen*'. Bij vrijgekomen panden tracht de gemeente dan enkel te sturen op een bestemming om het voornoemde te realiseren. Tevens begeleidt de stad de extensivering van winkels en wordt er ingezet op transformatie van winkels naar woningen en / of horeca om zodoende de differentiatie te bevorderen door de bestemming 'gemengd' breed te houden (Evers et al., 2015). Over het algemeen heeft deze gemeente, met uitzondering van het stationsgebied, een terughoudend actief beleid op het gebied van vastgoed aankopen. Overigens heeft volgens Evers et al. (2015) de gemeente hier tevergeefs getracht om voornoemde locatie door middel van onteigening in handen te krijgen.

De gemeente Arnhem heeft daarentegen de afgelopen jaren een meer actief aankoopbeleid gevoerd (Evers et al., 2015). Tevens tracht ze de winkelfunctie van het centrum te versterken door winkels in kansarmere gebieden naar het centrum te lokken en nieuwe winkels ruimte te geven in bijvoorbeeld het Musiskwartier, aldus Evers et al. (2015). Arnhem heeft onlangs zelfs een financiële prikkel ingebouwd in de onroerendezaakbelasting [OZB]. De verhuurder betaalt hier namelijk zowel het eigenaars- als het verbruikersdeel van deze belasting, om zodoende de drempel voor nieuwe initiatieven te verlagen. Tevens stelt de gemeente een aantal eigen locaties, welke breed bestemd zijn, beschikbaar voor creatieve doeleinden. Huurder betalen hier de eerste vijf huurjaren enkel de gebruiksfhankelijke kosten zoals gas en elektra (Evers et al., 2015).

De krimpgemeente Heerlen is echter veel terughoudender op het gebied van breed bestemmen, omdat zij bang is grip op de invulling van een specifiek gebied te verliezen. De stad wil haar eigen winkelfunctie versterken door nieuwe ontwikkelingen en deze gelijktijdig buiten het kernwinkelgebied en ook in

andere gemeenten te beperken, zo stellen Evers et al. (2015). Derhalve stuurt de gemeente Heerlen sterk op planologische sturing op regionaal niveau. Volgens Evers et al. (2015) is er in sommige gebieden van de stad zelf sprake van een hard uitsterfbeleid, indien een pand hier langer dan drie jaar leegstaat, dan komt de winkelbestemming te vervallen.

3.7.2 Projectontwikkelaars

Ontwikkelaars hebben een viertal strategieën als het gaat om leegstand, aldus Louman (2009), te weten; herstructureren / herbestemmen, renoveren, slopen en niets doen.

Bij de eerste strategie wordt het bestaande doel van het pand veranderd voor een nieuw doel. Het meest bekende voorbeeld hiervan is het omvormen van een bestaand (leegstaand) kantoorgebouw naar woningen of hotel. Deze vorm van leegstandsbestrijding wordt altijd snel door partijen genoemd, echter blijkt de praktijk vaak weerbarstiger. De kosten zijn namelijk vaak hoog, of het gebouw leent zich niet vanwege (bouwkundige) beperkingen (Louman, 2009). Tevens kan het verkrijgen van de juiste bestemming leiden tot problemen, zoals vertraging.

Indien de locatie van een specifieke winkel of winkelcentrum wel goed is, maar het object zelf sterk verouderd is, dan kan ervoor gekozen worden om het pand te renoveren. Deze strategie is over het algemeen simpeler en goedkoper dan voornoemde optie, aangezien de bestemming hetzelfde blijft en het vaak enkel een optimalisatie behelst van het bestaande pand. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vernieuwen van de pui / gevel, het verwijderen van kolommen en het bewinkelbaar maken van een kelder of verdiepingsvloer.

Sloop lijkt over het algemeen een laatste redmiddel voor de ontwikkelaar, echter in de praktijk kan dit ook anders uitpakken. Met nieuwbouw is het namelijk mogelijk om de desbetreffende ruimte zo efficiënt mogelijk en conform de laatste standaarden te ontwikkelen. Als gevolg van het verkrijgen van de juiste vergunningen en bestemming is dit vaak een langdurig proces.

3.7.3 Vastgoedbeleggers

Ook vastgoedeigenaren hebben instrumenten in handen die de winkelleegstand binnen de portefeuille kunnen tegengaan. Allereerst kan een leegstaand object worden ingevuld door een leegstandsbeheerder. Dit resulteert in een snelle (tijdelijke) invulling en kan vervolgens ook weer snel aan de eigenaar worden opgeleverd zodra dit nodig is (VNG, 2011). Binnen deze vorm van beheer is er geen sprake van reguliere huurbescherming aangezien er geen vergoeding wordt betaald, welke vanuit het huurrecht als huur of reële tegenprestatie kan worden aangemerkt (Van Schie et al., 2012). Contractueel gezien wordt hier geen gebruik gemaakt van een regulier huurcontract, maar van een zogenaamde 'Gebruiksovereenkomst'.

Een tweede mogelijkheid is het tijdelijk ingebruikgeven van een leegstaande winkelruimte. Ook binnen deze vorm van leegstandsbeheer wordt de huurbescherming van een huurder ingeperkt. Zo eindigt een tijdelijke huurovereenkomst te allen tijde uiterlijk van rechtswege na twee jaar minus één dag, zo stellen Van Schie et al. (2012). Uiteraard kan er binnen deze tweejaarstermijn een vaste periode worden afgesproken, waarbij opzegging door zowel huurder als verhuurder niet mogelijk is. Belangrijk is wel dat de desbetreffende ruimte ook daadwerkelijk uiterlijk voor het verstrijken van de tweejaarstermijn wordt opgeleverd, anders belandt de huurovereenkomst automatisch in de wettelijke termijn van vijf jaar.

Vanaf dat moment zijn de ingeperkte huurbeschermingsregels niet meer van toepassing en wordt het contract gezien als een regulier huurcontract.

Een andere mogelijkheid is het bieden van incentives aan (potentiële) huurders. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het bieden van een huurprijsvermindering of tijdelijke huurkorting, een huurvrije periode of een investeringsbijdrage voor de afbouw van de winkel. Ook het aanbieden van omzethuur is een mogelijkheid voor vastgoedeigenaren om een leegstaande winkelruimte eerder in te vullen, bij deze vorm van huur betaalt de ondernemer een percentage van zijn omzet aan huur. In economisch mindere tijden betaalt een huurder zodoende minder huur en in goede tijden profiteert ook de eigenaar van een omzetstijging binnen het gehuurde.

Om de verhuurpotentie van een object te vergroten is het ook belangrijk dat het (leegstaande) vastgoed er te allen tijde netjes bijstaat. Zeker wanneer huurders de keuze hebben binnen een bepaald winkelgebied zullen zij naar alle waarschijnlijkheid bij een verder gelijkwaardig pand (huurprijsniveau, huurvoorwaarde / incentives, indeling, metrage en locatie) eerder geneigd zijn om te kijken naar de kwaliteit van het desbetreffende object. Gemeenten kunnen hieraan bijdragen door bijvoorbeeld subsidies ter beschikking te stellen aan beleggers die voornemens zijn een pand te renoveren.

Tot slot kunnen beleggers met een gemeente om tafel gaan om te bezien welke mogelijkheden er zijn met betrekking tot het herbestemmen van een specifieke locatie. Zo kan bijvoorbeeld een winkellocatie die kampt met veel leegstand worden herbestemd naar woningen. Met name in steden die te kampen hebben met veel leegstand, bijvoorbeeld in de periferie of in wijkwinkelgebieden, en bij een grote vraag naar woonruimte kan dit een interessante oplossing zijn om twee vliegen in een klap te slaan. Het moge duidelijk zijn dat consensusvorming binnen dit traject een evident gegeven is. Ook ten aanzien van dit gegeven kunnen gemeenten subsidies verstrekken om de bereidheid bij vastgoedeigenaren te vergroten.

In de praktijk valt op dat bovenstaande instrumenten de afgelopen jaren, voornamelijk tijdens de crisis, sterk in zwang zijn geraakt, om zodoende de leegstandsproblemen binnen de eigen portefeuille enigszins tegen te gaan. Overigens is het voornoemde wel sterk afhankelijk van de locatie waarbinnen het vastgoed gevestigd is. Zo zijn bijvoorbeeld de huurprijzen in de Amsterdamse binnenstad ook tijdens de crisis gewoon doorgestegen en bleef de vraag naar winkelruimte hier onverminderd hoog, terwijl in het centrum van Roosendaal, ondanks een verlaging van de vraagprijs en de bereidheid tot het verstrekken van incentives, amper bezichtigingen laat staan biedingen plaatsvonden.

3.8 Conclusie en hypothese

Sinds het ontstaan van de economische crisis zijn er diverse factoren (mede) debet geweest aan de toegenomen leegstand binnen de Nederlandse retailsector. Als gevolg van de crisis werden banken extreem terughoudend met het financieren van vastgoed, waardoor ook de afzet sterk afnam. Tevens liep de werkloosheid op binnen de Nederlandse samenleving en het aantal faillissementen nam toe. Verder daalde in de periode van 2008 tot 2013 de koopkracht en werden nieuwe aankopen uitgesteld, met nog meer faillissementen in de winkelmarkt als gevolg.

Een andere reden voor de toenemende leegstand is de afvlakkende bevolkingsgroei in ons land. In sommige regio's is zelfs sprake van bevolkingskrimp. Door de toenemende vergrijzing zullen ook veel

winkeliers stoppen met het runnen van hun onderneming, indien er geen geschikte opvolger wordt gevonden. Ook zorgt de vergrijzing voor een daling in de bestedingen van een gebied.

Tevens heeft de schaalvergroting in de sector van de afgelopen decennia een nieuw risico met zich meegebracht, te weten het feit dat bij het omvallen van een van deze grote winkelketens de leegstand ineens extreem kan toenemen. Ook is de afgelopen jaren het online winkelen in zwang geraakt. Mede hierdoor zijn de bezoekersaantallen in stadscentra de afgelopen jaren waarschijnlijk verder teruggelopen.

Door de komst van de Nota Ruimte, waarbij een verschuiving plaatsvond van restrictief beleid op rijksniveau naar een meer gedecentraliseerd beleid om gemeentelijk niveau, en door het ontbreken van regionale afstemming tussen gemeenten, zijn er sinds de invoering van de voornoemde Nota veel vierkante meters winkelruimte toegevoegd. Deze toevoeging brengt mede door de economische crisis, de opkomst van internetshoppen en de demografische ontwikkelingen een vergroting van het leegstandsrisico met zich mee.

Verder is gebleken dat de verschillende actoren zelf ook voldoende instrumenten in handen hebben om leegstand tegen te gaan, waardoor gesteld kan worden dat er antwoord is gegeven op de vraag welke instrumenten de betrokken partijen in handen hebben om winkelleegstand in een specifiek gebied tegen te gaan. De vraag is echter of en hoe deze instrumenten in de casusstad zijn toegepast? Ook is het relevant om te achterhalen welke van de drie partijen er invloed hebben op de winkelleegstand in de onderliggende casusstad en hoe een en ander zover heeft kunnen komen. Tot slot is het van belang om te onderzoeken wat deze partijen specifiek gedaan om de winkelleegstand aldaar aan te pakken, hoe men zichzelf en elkaar binnen deze context ziet en welke oplossingen er zijn ten aanzien van het onderliggende probleem.

Binnen dit hoofdstuk is er antwoord gegeven op de eerste deelvraag van dit onderzoek, te weten: *Welke oorzaken worden in de literatuur onderscheiden wat betreft de (structurele) leegstand in de Nederlandse winkelsteden en welke actoren worden in dat verband genoemd?* Ook worden er oplossingsmogelijkheden aangereikt waarmee de drie actoren leegstand tegen kunnen gaan, waardoor ook een gedeelte van de tweede, derde en laatste deelvraag is beantwoord.

Vanuit de invalshoeken en verkregen inzichten uit de vorige drie hoofdstukken zal met behulp van een hypothese een oplossingsrichting worden gegeven ten aanzien van de onderliggende vraagstelling van dit onderzoek. Derhalve luidt de hypothese voor het onderliggende onderzoek als volgt:

De projectontwikkelaar, gemeente en vastgoedbelegger dienen doormiddel van de dialoog, zonder dat een van de aanwezigen haar machtspositie misbruikt en zonder dat er sprake is van strategisch gedrag of politieke invloeden, tot consensus te komen, om zodoende (verdere) leegstandsproblemen in de retailsector binnen een middelgrote Nederlandse winkelstad tegen te gaan. Door het vinden van een balans tussen de belangen van de vanuit ruimte en regels gedreven gemeente en de vanuit handel gedreven ontwikkelaar en vastgoedeigenaar, is de kans op een bedrijfseconomisch- en leefbaarheidssucces voor alle betrokken partijen het grootst en komt het vierkwadrantenmodel binnen deze stad in evenwicht.

HOOFDSTUK 4 CASUSSELECTIE

4.1 Inleiding

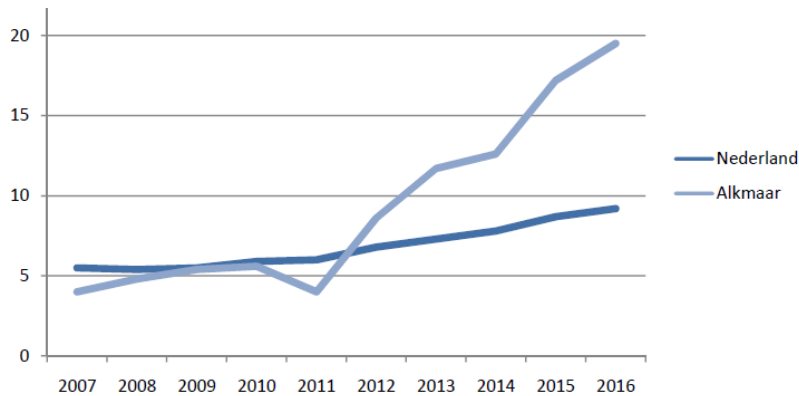
In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de casus welke binnen het onderliggende onderzoek nader geanalyseerd zal worden. Dit deel van het rapport dient vooral als input voor de te verrichten diepte-interviews met de verschillende stakeholders binnen het onderliggende onderzoek.

4.2 Selectie

Uit de literatuur (zie o.a. CLO, 2016 en Colliers International Nederland, 2016) blijkt dat met name de middelgrote steden in Nederland kampen met een bovengemiddelde winkelleegstand. Gezien het voorgaande zijn voor dit onderzoek de leegstandscijfers in de 37 (middel)grote gemeenten in kaart gebracht. Deze 37 steden zijn vertegenwoordigd in het zogenaamde G32 netwerk. In 2007, dus vlak voor het ontstaan van de economische crisis, bedroeg het leegstandspercentage, gemeten over het vloeroppervlak, binnen de Nederlandse retailsector 5,4%. 19 van de 37 steden hadden in dat jaar al te kampen met een leegstandspercentage dat boven het landelijk gemiddelde lag. Eind 2016 waren dit maar liefst 25 steden. Meer nog dan op het hoogtepunt van de economische crisis in 2012, toen omvatte dit aantal namelijk 23 (PBL, 2016).

Gezien het feit dat met name het faillissement van V&D grote impact heeft op het leegstandspercentage binnen de 37 grootste steden van Nederland, maar niet alle steden in deze lijst een Vroom & Dreesmann huisvestte, is er voor gekozen om in dit onderzoek als peildatum 1 januari 2016 aan te houden. Een andere reden voor de keuze van genoemde datum is, dat op dit moment niet alle panden van V&D reeds zijn ingevuld en het nog te kort dag is om te bepalen of de nog leegstaande panden over enkele jaren nog steeds leegstaan en er dus sprake zal zijn van structurele dan wel problematische leegstand. Een en ander kan zodoende een vertekend beeld van de werkelijkheid opleveren. In slechts enkele gevallen is sinds het faillissement van V&D het leegstandspercentage in de desbetreffende stad afgenomen (PBL, 2016).

Uit een analyse van de leegstandscijfers van het stedennetwerk, springt één specifieke stad er in negatieve zin uit, namelijk Alkmaar. Figuur 4.1 laat duidelijk zien dat binnen de gemeente Alkmaar tot het uitbreken van de economische crisis sprake was van een leegstandspercentage dat onder het landelijk gemiddelde lag. Vanaf 2011 is de leegstand echter extreem toegenomen met als hoogtepunt een percentage van ongeveer 20 op 1 januari 2016 (PBL, 2016). In bijlage I van dit onderzoek is een overzicht toegevoegd met de leegstandspercentages van alle 37 G32 steden van Nederland over de periode 2007 tot 2016.



Figuur 4.1: Winkelleegstand Nederland vs. Alkmaar 2007 / 2016 (bron: PBL, 2016 eigen bewerking)

4.3 Visies en beleid

In de regio Alkmaar vindt al geruime tijd regelmatig bestuurlijk overleg plaats met betrekking tot detailhandelsontwikkelingen (dtnp, 2008). In paragraaf 3.5 van dit onderzoek is naar voren gekomen dat als gevolg van het decentralisatiebeleid van de overheid steeds minder vaak sprake meeris van regionale afstemming op het gebied van nieuwe (retail)ontwikkelingen. Dit geldt dus niet voor de regio Alkmaar. Uit de hiervoor opgestelde beleidsstukken (zie o.a. dtnp, 2008 en Provincie Noord-Holland, 2014) komt duidelijk naar voren dat er prioriteit gegeven dient te worden aan hoofdwinkelgebieden en (extra) leegstand voorkomen moet worden. Ook wordt er gerefereerd naar een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelstructuur waarin ruimte wordt geboden aan kwaliteit. De provincie heeft ten aanzien van dit gegeven een aantal instrumenten tot haar beschikking om dergelijke doelstellingen te kunnen verwezenlijken, zoals de Regionale Adviescommissie waarin nieuwe winkelplannen worden besproken en die advies hierover uitbrengt aan gemeenten en provincie, evenals de verschillende ruimtelijke ordeningsinstrumentaria om zodoende ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Hierbij kan gedacht worden aan regionale visies en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Provincie Noord-Holland, 2014). Binnen het voornoemde provinciale detailhandelsbeleid wordt duidelijk gesteld dat de provincie de relevante kaders biedt bij het tegengaan van winkelleegstand, maar dat gemeenten en marktpartijen zoals ontwikkelaars en beleggers een actieve rol hierin moeten spelen. Het belang van een goede consensusvorming tussen de actoren komt dus ook vanuit het provinciale beleid duidelijk naar voren.

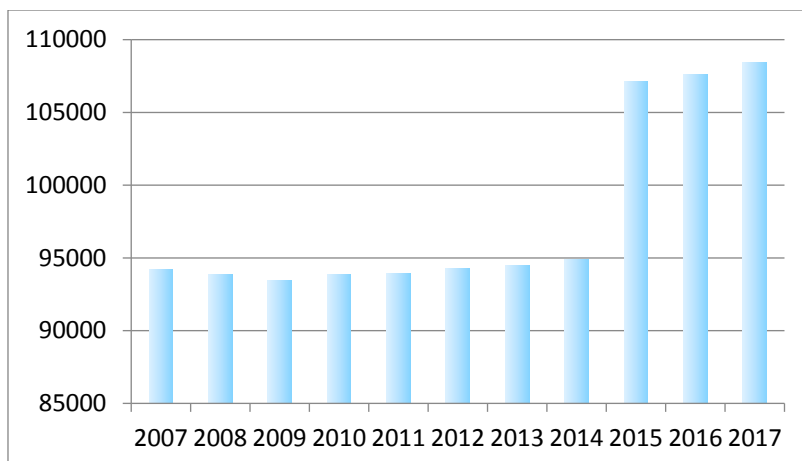
In het gemeentelijk beleid van Alkmaar dat voor het ontstaan van de economische crisis is uitgewerkt, is duidelijk aangegeven dat voor het centrum van Alkmaar begrenzing gewenst is, welke wel ruimte moet bieden aan nieuwe impulsen, maar tegelijkertijd ook zorgt voor druk op de markt om (structurele) leegstand te voorkomen. Binnen deze context wordt de ontwikkeling van het gebied Overstad als belangrijke toevoeging aan het kernwinkelgebied gezien. Een en ander is reeds in de structuurvisie voor het gehele centrumgebied van Alkmaar in mei 1996 vastgesteld (Gemeente Alkmaar, 2007). Het gebied Overstad ligt tegen de historische binnenstad van Alkmaar en is een voormalig industriegebied en bedrijventerrein dat langzaam getransformeerd wordt naar een binnenstedelijk verzorgingsgebied waarin wonen, werken en winkelen samen moeten gaan (Gemeente Alkmaar, 2007). De herontwikkeling van Overstad tot één samenhangend winkelgebied in combinatie met de binnenstad kan volgens onderzoek van dtnp (2008) zorgen voor een sterke toename van het aantal bezoekers.

Het regionale en provinciale beleid wordt ook uitgewerkt in de verschillende Structuurvisies van de gemeente Alkmaar. Hierin komt duidelijk naar voren dat het hoofdwinkelgebied van Alkmaar, zijnde de historische binnenstad, beschermd dient te worden en dat Overstad met name het gebied is voor perifere detailhandel [PDV] en grootschalige detailhandel [GDV], waarin een speciale positie voor het thema wonen geldt (zie o.a. Gemeente Alkmaar, 2007 en INBO, 2014). De ambitie van de gemeente was destijds om Overstad en de binnenstad samen tot een groot gevarieerd winkelgebied te maken (Gemeente Alkmaar, 2007). Ook vanuit het nieuwe bestemmingsplan voor Overstad (Ruimtelijkeplannen.nl, 2017) en de laatste ontwikkelingsvisie voor Overstad (INBO, 2014), wordt de historische binnenstad als zijnde het hoofdwinkelgebied beschermd, door kleinschalige reguliere detailhandel in Overstad, in het kader van goede ruimtelijke ordening, niet toe te staan om zodoende leegstand en kannibalisme met de binnenstad te voorkomen. Wel wordt er op flexibele wijze ruimte geboden aan bestemmingen, dit houdt in dat vrijwel alle bestemmingen, wonen, werken en PDV overal in het gebied mogelijk zijn (INBO, 2014).

4.4 Ontwikkelingen Alkmaar

4.4.1 Ontwikkelingen

In 2040 zal de provincie Noord-Holland naar verwachting circa 3.123.000 inwoner tellen, een groei van circa 368.000 ten opzichte van 2015. Met name in het zuiden van de provincie zal het inwonertal sterk toenemen. Het noorden, waartoe ook de gemeente Alkmaar behoort, groeit beperkt met circa 10.000 (Provincie Noord-Holland, 2015). Wanneer we terugkijken over de periode van 2007 tot heden zien we dat het aantal inwoners binnen de gemeente Alkmaar tot 2017 is toegenomen met circa 15% van ruim 94.000 tot 108.500 (CBS Statline, 2017). De verwachting is dat dit aantal de komende decennia nog zal toenemen met circa 11.000 inwoners tot 2040 (Provincie Noord-Holland, 2015). De vergrijzing verloopt binnen de gemeente grotendeels parallel met de rest van Nederland, aldus de Provincie Noord-Holland (2015).



Figuur 4.2: Bevolkingsontwikkeling Alkmaar 2007 / 2017 (bron: CBS Statline, 2017)

4.4.2 Leegstands- en winkeloppervlakteontwikkeling

Reeds is naar voren gekomen dat de leegstand binnen de gemeente Alkmaar de afgelopen jaren explosief is gestegen met als hoogtepunt een leegstandspercentage van circa 20% begin 2016, aldus het PBL (2016). Wanneer we enkel naar de leegstand binnen het centrum van Alkmaar kijken over de

periode van 2007 tot 2016, dan valt op dat het centrum van Alkmaar ten opzichte van de rest van Nederland sinds het ontstaan van de crisis over het algemeen ook slecht scoort op het gebied van winkelleegstand. Het centrum van Alkmaar heeft de afgelopen 10 jaar namelijk acht keer een hoger leegstandspercentage gehad dan gemiddeld in Nederland. Gemeentebreed gezien is pas vanaf 2012 een bovengemiddeld leegstandspercentage waarneembaar (zie tabel 4.1). Hierbij moet overigens ook nog worden opgemerkt dat in de leegstandscijfers voor Nederland en ook de gemeente Alkmaar ook perifere locaties en wijkwinkelcentra zijn meegenomen. Over het algemeen ligt het leegstandspercentage in deze gebieden hoger dan in het centrum van een stad, waardoor het hoge leegstandspercentage van het centrum van Alkmaar dus nog meer in het oog springt. Onbekend is welk deel van de leegstand van structurele aard is, daarover ontbreken de vereiste gegevens

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Centrum	5,9%	9,9%	3,7%	5,7%	7,3%	10,6%	7,5%	12,3%	16,8%	13,7%
Gemeente	4,0%	5,0%	5,4%	5,7%	3,8%	8,7%	11,8%	13,1%	17,6%	19,9%
Nederland	5,5%	5,4%	5,5%	5,9%	6,0%	6,8%	7,3%	7,6%	8,7%	9,2%

Tabel 4.1: Leegstand Centrum Alkmaar vs. gemeente en Nederland 2007 / 2016 (bron: Locatus, 2017 eigen bewerking)

De ontwikkeling van de voorraad van het aantal meters winkelruimte binnen het centrum van Alkmaar varieert jaarlijks, het ene jaar komen er lege meters bij en het andere jaar worden vervolgens weer leegstaandemeters opgenomen. In 2016 was het totale winkeloppervlak binnen het centrum iets lager dan vlak voor de crisis in 2007. Hieruit kan dus worden geconcludeerd dat de gemeente daadwerkelijk bezig is om een gezonde balans te zoeken tussen vraag en voorraad, aangezien de totale voorraad in het centrum in een jaar tijd is gedaald met bijna 4.000 m².

Gemeentebreed valt echter een tegenovergestelde trend op. Hier was in 2016 de voorraad ruim 16.000 m² meer dan voor de crisis, waarbij wel moet worden opgemerkt dat tussen 2015 en 2016 de voorraad met ruim 10.000 m² is afgenomen. Wanneer het leegstandspercentage wordt afgezet tegen de totale winkelvoorraad in vierkante meters, dan valt op dat ieder jaar dat er binnen het centrum van de gemeente Alkmaar sprake is van een bovengemiddeld leegstandspercentage, de voorraad aan winkelmeters juist gedaald is ten opzichte van het voorliggende jaar. Derhalve kan er dus worden gesteld er er binnen het centrum in deze periode geen winkelmeters zijn toegevoegd die (direct) tot leegstand hebben geleid. Kijkend naar de winkelvoorraad in vierkante meters binnen de gehele gemeente, dan is dit in 2012, 2014 en 2015 wel het geval. In deze jaren zijn er namelijk veel meters aan de totale voorraad toegevoegd, met directe leegstand tot gevolg, ondank een aanzienlijke afname van het aantal vierkante meters winkelruimte in 2016 is het leegstandspercentage alsnog toegenomen in vergelijking met 2015.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Centrum	75.253	75.048	75.485	76.988	76.365	74.725	74.662	72.786	70.580	69.211
Gemeente	268.511	272.678	272.522	278.307	280.111	287.681	284.104	291.193	304.715	285.138

Tabel 4.2: Totale voorraadwinkelruimte in m² Centrum Alkmaar vs. gemeente 2007 / 2016 (bron: Locatus, 2017)

Wanneer de voorgaande ontwikkeling van het winkelvloeroppervlak wordt afgezet tegen de demografische ontwikkeling, dan loopt deze voor wat betreft het centrum redelijk gelijk op. De voorraad varieert zoals in tabel 4.3 valt af te lezen tussen de 0,64 en 0,82 m² per inwoner. Opvallend is ook dat vanaf 2011 een dalende trend waarneembaar is naar 0,64 m² winkeloppervlakte per hoofd van de bevolking in 2016. Over de gehele gemeente valt ook hier weer ondanks de crisis een stijgende lijn op van het aantal vierkante meter winkeloppervlakte per hoofd van de bevolking, met wederom als

uitzondering de jaren 2015 en 2016. Er kan dus worden gesteld dat ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling binnen de gemeente Alkmaar in het centrum niet of nauwelijks sprake is van een extreme toename van het aantal m² winkelruimte en lijkt er dus geen verband aanwijsbaar tussen de winkelvoorraad per hoofd van de bevolking en de leegstand binnen het kernwinkelgebied van Alkmaar. Gemeentebreed gezien liggen de cijfers anders en zijn er per hoofd van de bevolking ondanks de crisis meer winkelmeters toegevoegd aan het totaal, met over het algemeen een toename van de leegstand tot gevolg. Vergeleken met de rest van Nederland blijkt dat de winkelvoorraad per hoofd van de bevolking in zowel het centrum van Alkmaar als gemeentebreed hoger is dan het landelijk gemiddelde van circa 1,85 m² (koopstromen.nl, 2016). Voorgaande heeft uiteraard ook mogelijk invloed op de relatief hoge leegstandscijfers binnen de gemeente Alkmaar.

Jaar	Centrum	Leegstand Centrum	Gemeente	Leegstand gemeente
2007	0,80	5,9%	2,85	4,0%
2008	0,80	9,9%	2,90	5,0%
2009	0,81	3,7%	2,92	5,4%
2010	0,82	5,7%	2,97	5,7%
2011	0,81	7,3%	2,98	3,8%
2012	0,79	10,6%	3,05	8,7%
2013	0,79	7,5%	3,01	11,8%
2014	0,77	12,3%	3,07	13,1%
2015	0,66	16,8%	2,84	17,6%
2016	0,64	13,7%	2,65	19,9%

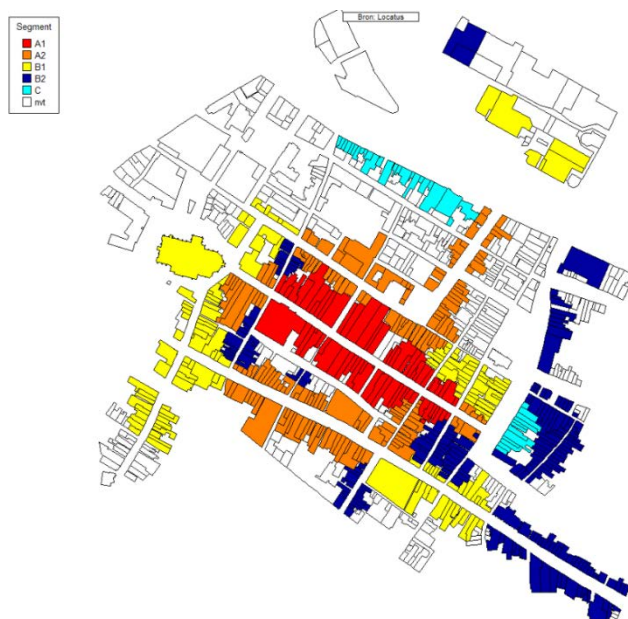
Tabel 4.3: Winkelvoorraad in m² per hoofd bevolking gemeente Alkmaar 2007 / 2016 (bron: Locatus, 2017 eigen bewerking)

De volgende tabel laat zien dat de leegstandsproblematiek in Alkmaar zich voornamelijk afspeelt op de zogenaamde B- en C locaties. De A locaties hebben in veel mindere mate te kampen met leegstand, met uitzondering van 2015, toen ruim 11% op A2 niveau leegstond. Een waarschijnlijke verklaring voor deze hoge leegstand is dat in het desbetreffende gebied in 2016 de nieuwe Primark is geopend en deze winkelmeters destijds als leegstand zijn meegenomen. Kanttekening bij deze data is het feit dat Locatus niet voor alle (met name de A1) locaties leegstandsgegevens beschikbaar had, echter kan er wel worden aangenomen dat de A locaties binnen de gemeente met uitzondering van 2011 een leegstandspercentage hebben dat lager ligt dan het landelijke gemiddelde.

Uit een analyse van zowel de segmentering van winkelgebieden, als de passantenstromen binnen het centrum van Alkmaar en Overstad, welke als bijlage II aan dit onderzoek is toegevoegd, valt op dat ondanks de ambitie van de gemeente om het gebied Overstad te betrekken bij het kernwinkelgebied van de stad, het gebied nog altijd als B / C locatie wordt beschouwd volgens Locatus (2017). Het A1 en A2 winkelgebied is in de afgelopen jaren nauwelijks gewijzigd en heeft betrekking op de straten gelegen tussen de Laat, de Schoutenstraat, de Langestraat en het Payglop (Locatus, 2017).

Segment	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
A1	-	0,6%	-	-	-	-	-	-	2,9%	3,2%
A2	5,3%	2,7%	1,2%	0,6%	2,1%	3,3%	2,4%	6,4%	11,1%	6,6%
B1	2,8%	10,0%	2,3%	1,4%	6,6%	4,4%	6,6%	13,9%	17,5%	11,3%
B2	10,9%	20,8%	9,0%	11,5%	15,2%	31,1%	13,1%	21,1%	32,1%	31,9%
C	-	16,8%	9,2%	10,5%	27,3%	14,8%	14,3%	19,6%	4,4%	46,4%
Overig	13,1%	24,5%	9,8%	18,1%	10,8%	25,9%	18,6%	34,2%	40,0%	31,5%

Tabel 4.4: Percentage leegstand gemeente Alkmaar per segment 2007 / 2016 (bron: Locatus, 2017 eigen bewerking)



Figuur 4.3: Segmentering binnenstad Alkmaar (bron: Locatus, 2017)

Wanneer het leegstandspercentage wordt afgezet tegen de ontwikkeling van het aantal winkelmeters zoals in tabel 4.6 is weergegeven, dan valt op dat op de zogenaamde B1 locaties in Alkmaar, ondanks de crisis en het hoge percentage leegstand in 2014 ruim 7.000 m² aan winkelruimte is bijgekomen in 2015. In datzelfde jaar is ook het leegstandspercentage toegenomen tot 17,5%. Op de B2 locaties fluctueren zowel het percentage alsmede het aantal vierkante meters jaarlijks sterk. Opvallend hier is dat ondanks een afname van het winkelmetrage in 2012 ten opzichte van 2011 de leegstand is toegenomen van ruim 15% naar meer dan 31% en vervolgens een jaar later ondanks een toename van het winkelloppervlak deze weer afnam tot ongeveer 13%. De afgelopen jaren is in dit segment de leegstand met circa 32% extreem hoog. Overigens is ook op de C locaties een sterke variatie waarneembaar in het percentage winkelruimte dat niet is ingevuld. Opvallend is hier met name het feit dat ondanks een afname van de voorraad tussen 2015 en 2016 de leegstand is toegenomen van 4,4% tot ruim 46%. Ook bij de categorie 'overig' lijkt er geen duidelijke correlatie te bestaan tussen het hoge leegstandspercentage en het totaal aantal winkelmeters op de desbetreffende locaties.

Segment	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
A1	18.077	17.613	16.833	14.231	14.788	16.373	16.401	16.356	17.434	16.458
A2	11.823	15.181	15.551	17.801	17.413	17.214	16.736	23.604	16.012	17.232
B1	18.642	20.057	20.835	16.273	15.610	15.827	15.656	10.374	17.715	17.665
B2	9.467	7.290	6.799	12.739	11.736	8.903	9.126	6.824	7.234	7.166
C		3.566	4.108	4.055	3.414	3.290	3.400	5.457	2.061	1.435
Overig	17.244	11.341	11.359	11.889	13.404	13.118	13.343	10.171	10.124	9.255
Totaal	75.253	75.048	75.485	76.988	76.365	74.725	74.662	72.786	70.580	69.211

Tabel 4.5: Ontwikkeling voorraad winkelmeters centrum Alkmaar per segment 2007 / 2016 (bron: Locatus, 2017)

Vanuit de visie van de gemeente Alkmaar komt duidelijk naar voren dat het karakter van de drie deelgebieden Spoorbuurt, Overstad en Binnenstad belangrijk zijn voor de stad (Gemeente Alkmaar, 2007). Kijkend naar de ontwikkeling van de winkelvoorraad in relatie tot de leegstand aldaar, dan springt met name het gebied Overstad er in negatieve zin uit. Hier is in een soort golfbeweging het aantal winkelmeters tussen 2007 en 2016 toegenomen met 8,2% van 68.817 m² tot 75.477 m². Het

leegstandspercentage is echter toegenomen van 11,9% naar 31,7%. In absolute meters betreft dit een toename van 15.737 m². Verder valt op dat de voorraad vanaf 2011 lijkt af te nemen, hetgeen goed past binnen de economische situatie van die tijd, maar dat er vervolgens in 2013 ruim 5.000 m² winkelruimte aan de totale voorraad winkelmeters wordt toegevoegd, welke in het daarop volgende jaar weer volledig is verdwenen en er ondanks het hoge leegstandspercentage van 2014, zijnde 54,1% in 2015 wederom ruim 5.000 m² wordt toegevoegd.

Voor wat betreft het Spoorbuurtgebied geldt, met uitzondering van 2008 en 2009 dat hier ondanks de geringe wijzigingen in de winkelvoorraad het leegstandspercentage extreem hoog te noemen is, met als negatieve uitschieter het jaar 2015, waarin volgens Locatus ruim 91,5% van de winkelvoorraad leegstond. Echter gezien het geringe totale aantal vierkante meters valt de leegstand in absolute zin mee.

Wanneer we het voornoemde afzetten tegen de visie van de gemeente Alkmaar, dan kan er worden gesteld dat de eerder omschreven doelstelling bij lange na niet gehaald is. Zowel de Binnenstad, alsmede Overstad en de Spoorbuurt kampen sinds het ontstaan van de economische crisis over het algemeen met bovengemiddelde leegstandscijfers. Duidelijk is dat het gemeentelijke beleid op dit gebied (nog) geen vruchten heeft afgeworpen. Dit wordt verder versterkt door de bezoekersaantallen die tussen 2007 en 2016 met een golvende beweging zijn afgenomen van 213.600 per week tot 145.300. Een en ander staat schematisch weergegeven in tabel 4.8. Overigens is deze trend gemiddeld gezien in de Nederlandse binnensteden waarneembaar, een en ander is al in paragraaf 3.4 van dit onderzoek naar voren gekomen. Positief is echter het feit dat in 2016 een toename waarneembaar is van bijna 20.000 bezoekers per week.

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Centrum	WVO	75.253	75.048	75.485	76.988	76.365	74.725	74.662	72.786	70.580	69.211
	Leegstand	4.441	7.412	2.768	4.384	5.557	7.908	5.595	8.940	11.864	9.511
	%	5,9%	9,9%	3,7%	5,7%	7,3%	10,6%	7,5%	12,3%	16,8%	13,7%
Overstad	WVO	68.817	68.976	71.892	79.426	68.341	61.391	66.911	62.272	67.849	75.477
	Leegstand	8.202	8.692	8.332	7.099	17.672	30.002	27.767	33.703	39.668	23.939
	%	11,9%	12,6%	11,6%	8,9%	25,9%	48,9%	41,5%	54,1%	58,5%	31,7%
Spoorbuurt	WVO	2.425	2.405	2.561	2.484	2.432	2.345	2.568	1.933	1.978	1.885
	Leegstand	-	54	169	318	591	1.268	717	-	1.813	1.124
	%	-	2,2%	6,6%	12,8%	24,3%	54,1%	27,9%	-	91,7%	59,6%

Tabel 4.6: Voorraad en leegstand Alkmaar centrum en omgeving 2007 / 2016 (bron: Locatus, 2017 eigen bewerking)

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
213.600	204.700	195.700	198.100	200.500	182.500	164.400	145.300	145.300	164.400

Tabel 4.7: Bezoekers per week centrum Alkmaar 2007 / 2016 (bron: Locatus, 2017)

Kijkend naar de consumptieve bestedingen binnen de gemeente Alkmaar, dan valt uit de volgende tabel duidelijk af te leiden dat de totale uitgaven binnen zowel het centrum van Alkmaar, als van Overstad tussen 2011 en 2016 zijn afgenomen. Dit ondanks de crisis waar Nederland in 2011 middenin zat (koopstromen.nl, 2016). Kijkend naar de gehele gemeente Alkmaar, dan valt op dat er sprake is van een aanzienlijke toename van de consumentenuitgaven in 2016 in vergelijking met 2011. De afname van de consumentenuitgaven houdt mogelijk verband met de tabel 4.8 genoemde afname van het aantal bezoekers per week en de leegstandsontwikkeling binnen Alkmaar. Het moge duidelijk zijn dat een

afname van het aantal bezoekers en een afname in de uitgaven mogelijk grote gevolgen kan hebben voor de retailsector binnen een gebied.

	2011	2016	verschil
Overstad	92	59	-33
Centrum	308	300	-8
Gemeente	605	708	103

Tabel 4.8: Consumentenbesteding Alkmaar in miljoenen euro's 2011 vs. 2016 (bron: koopstromen.nl 2016 eigen bewerking)

Wanneer we kijken naar de huurprijsontwikkeling binnen het centrum van Alkmaar, dan valt uit tabel 4.9 duidelijk te af te leiden dat er binnen de gebieden waarvan data voorhanden zijn sinds 2007 geen extreme wijzigingen waarneembaar zijn. Ondanks de crisis zijn vastgoedeigenaren dus vast blijven houden aan de huurprijs. Kanttekening bij deze cijfers is echter wel dat het enkel om de A locaties van Alkmaar gaat en enkel de maximale huurprijzen die gerealiseerd worden in de wijkcentra, waarbij de minimale huurprijzen niet voor publicatie beschikbaar zijn. Vanuit de interviews met Bessem en Hoff (persoonlijke communicatie 23 juni 2017 en 30 juni 2017) komt echter duidelijk naar voren dat de prijzen in de aanloopstraten de afgelopen jaren drastisch zijn verminderd, echter door het groot aantal tijdelijk huurcontracten is het lastig om een exact getal te geven, aangezien tijdelijke contracten vaak tegen lagere huurtarieven worden afgesloten, waardoor een vertekend beeld ontstaat.

	2007		2014		2015		2016		2017	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Langestraat	€ 340,--	€ 700,--	€ 450,--	€ 750,--	€ 450,--	€ 750,--	€ 450,--	€ 700,--	€ 400,--	€ 650,--
Payglop	€ 450,--	€ 600,--	€ 450,--	€ 650,--	€ 450,--	€ 650,--	€ 450,--	€ 650,--	€ 400,--	€ 600,--
Laat	€ 325,--	€ 550,--	€ 250,--	€ 500,--	€ 250,--	€ 500,--	€ 250,--	€ 500,--	€ 230,--	€ 450,--
Wijkcentra	-	€ 175,--	-	€ 175,--	-	€ 175,--	-	€ 175,--	-	€ 175,--

Tabel 4.9: Huurprijsontwikkeling per m² Alkmaar 2007 / 2017 (bron: Cushman& Wakefield, 2017 eigen bewerking)

4.5 Conclusie

Binnen dit deel van het onderzoek is duidelijk de enorme leegstandsproblematiek binnen de retailsector van de gemeente Alkmaar naar voren gekomen. Er is sinds het ontstaan van de economische crisis een aanzienlijke stijging waarneembaar ten aanzien van dit gegeven. Opvallend is dat dit percentage hoger is dan van vergelijkbare (G32) steden. De leegstand in het centrum van de stad is de afgelopen jaren zelfs veel hoger dan het landelijk gemiddelde, waarin ook leegstandsgevoelige locaties zoals wijkwinkelcentra en perifere detailhandelslocaties zijn meegenomen.

De leegstand in het centrum speelt zich met name af op de zogenaamde B- en C locaties. De toplocaties (A1 en A2) hebben in mindere mate te kampen met leegstand. Met name de ontwikkellocatie Overstad direct naast de historische binnenstad springt er in negatieve zin uit de afgelopen jaren. Wat verder opvalt, is dat er de afgelopen jaren nog steeds winkelmeters zijn toegevoegd aan de totale voorraad. De vraag is dan ook op welke wijze de actoren binnen dit onderzoek (gemeente, belegger en ontwikkelaar) een verklaring kunnen geven voor de toename van het aantal winkelmeters afgezet tegen de toegenomen leegstand binnen Alkmaar.

Verder is het van belang om te achterhalen of er binnen de gemeente Alkmaar ondanks de hoge leegstandscijfers nog nieuwe winkelmeters in de pijplijn zitten om ontwikkeld te worden en indien dit het geval is, wat de achterliggende motieven zijn.

HOOFDSTUK 5 DIEPTE-INTERVIEWS

5.1 Inleiding

In dit deel van het rapport zal er nader worden ingegaan op de reden waarom er is gekozen voor het verrichten van diepte-interviews met verschillende stakeholders die antwoord kunnen geven op de vragen die binnen dit onderzoek naar voren zijn gekomen. Dit voorlaatste hoofdstuk zal antwoord geven op de vraag welke rol en invalshoeken de drie groepen actoren hebben gehad ten aanzien van de aanzienlijke leegstand van winkelruimte binnen de gemeente Alkmaar. Tevens zal met behulp van deze interviews worden getracht een oplossing te zoeken om deze leegstand aan te kunnen pakken.

5.2 Keuze en selectie

De reden waarom er binnen dit onderzoek is gekozen voor het verrichten van diepte-interviews komt voort uit het feit dat het vanuit de literatuur niet of nauwelijks duidelijk wordt welke actor op welke wijze invloed heeft op het ontstaan van leegstand binnen het winkelbestel in Nederland. Om dus antwoord te kunnen geven op zowel de verschillende deelvragen, alsmede op de hoofdvraag en de geformuleerde hypothese is het van belang dat de juiste partijen worden geïnterviewd. Aangezien er binnen dit onderzoek specifiek is gekozen voor een drietal groepen actoren zullen representanten van deze partijen uiteraard allen worden geïnterviewd.

De interviews zijn doormiddel van een één op één gesprek afgenomen. De als bijlage III aan dit onderzoek opgestelde vragenlijsten dienen hiervoor als handleiding en zijn opgesteld op basis van de hoofdvraag en deelvragen, alsmede de in de vorige twee hoofdstukken ontstane vragen. De reden voor het kiezen van een dergelijke vorm van interviewen is, dat er op deze wijze beter naar zaken kan worden doorgevraagd om zodoende de mogelijk diepere achterliggende overwegingen achter een keuze of mening te kunnen ontdekken. Binnen de interviews is ervoor gekozen om voor het onderzoek antwoord te geven op een drietal kernvragen, te weten:

- Wat zijn de oorzaken voor de aanzienlijke winkelleegstand in Alkmaar?
- Hebben de drie stakeholders hier invloed op en zo ja wie en in welke mate?
- Welke oplossingen zijn er om de winkelleegstand binnen Alkmaar terug te dringen?

Voornoemde kernvragen vormden dan ook de rode draad door de verschillende interviews, aangezien met behulp van deze vragen de onderliggende hoofd- en deelvragen met betrekking tot het onderzoek beantwoord kunnen worden. De verkregen antwoorden uit de interviews zullen op kritische wijze worden beoordeeld, om zodoende tot een gedegen conclusie en aanbevelingen te kunnen komen.

Er is in deze gekozen om een tweetal grote vastgoedbeleggers / ontwikkelaars in de gemeente Alkmaar te benaderen. Over het algemeen staan deze grote partijen het meest in contact staan met alle andere stakeholders en gezien hun omvang van de portefeuille kunnen deze partijen een meer overkoepelend beeld schetsen van de situatie dan een kleine ondernemer. Gezien het feit dat er vanuit de voorgaande hoofdstukken duidelijk naar voren is gekomen dat de ontwikkeling van Overstad, volgens het gemeentelijk beleid, (nog) niet heeft geleid tot het gewenste eindresultaat is het interessant om te bezien hoe de ontwikkelaar van dit gebied dit ziet.

Vanuit de gemeente zullen deze vragen worden beantwoord vanuit zowel een ruimtelijke ordeningsperspectief, als vanuit een meer economisch perspectief. Voorgaande komt voort uit het feit dat de gemeente namelijk enerzijds middels ruimtelijke ordening zoals bekend een krachtig instrument in handen heeft om te sturen en anderzijds vanuit een economisch oogpunt ook kan sturen door bijvoorbeeld subsidies toe te kennen.

Om tot slot het geheel vanuit een meer overkoepelend en algemeen oogpunt een duidelijke eindconclusie over het geheel te kunnen trekken, is er voor gekozen om ook de mening van een vastgoedadviseur / makelaar in de regio te toetsen. Voornoemde partij is voor het onderliggende onderzoek op een overkoepelende en meer objectieve wijze goed op de hoogte van de rol van alle betrokken partijen.

Zoals in hoofdstuk 1 reeds naar voren is gekomen blijven de eindgebruikers binnen dit onderzoek buiten beschouwing. Aangezien deze partij in het proces niet met alle drie de overige stakeholders te maken heeft, tevens is er de mogelijkheid dat de geïnterviewde winkelier een slechte ervaring heeft met één of meerdere stakeholders waar dit onderzoek betrekking op heeft, waardoor er een minder objectief antwoord kan ontstaan op de onderliggende deelvragen, de hoofdvraag en de hypothese. Alle ondervraagden hebben overigens ruime ervaring binnen de winkelvastgoedmarkt in Alkmaar die, in elk geval de periode sinds het ontstaan van de crisis tot heden omvat.

Voor het onderliggende onderzoek zijn de volgende personen en partijen geïnterviewd:

Stakeholder	Geïnterviewde	Functie
Gemeente	Ton Haakman	Programma- en projectmanager bij de Gemeente Alkmaar
Gemeente	Sandra de Boer	Strategisch adviseur economische zaken en voormalig Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening bij de Gemeente Alkmaar
Ontwikkelaar / Belegger	Thijs Huis in het Veld	Senior ontwikkelingsmanager bij AM Real Estate and Development
Ontwikkelaar / Belegger	Olaf Hoff	Portefeuillemanager bij Segesta Groep
Ontwikkelaar	Jos Feijtel	Voormalig directeur van Nieuwoverstad B.V.
Vastgoedadviseur / makelaar	Gijs Bessem	Partner bij KroesePaternotte

Tabel 5.1: Lijst geïnterviewden

5.3 Resultaten diepte-interviews

5.3.1 Oorzaken winkelleegstand

Uit alle interviews is duidelijk naar voren gekomen dat de economische crisis aanzienlijke invloed heeft gehad op het hoge leegstandspercentage in Alkmaar. Volgens Bessem (persoonlijke communicatie, 30 juni 2017) heeft echter iedere stad in Nederland hier mee van doen gehad en is dit in Alkmaar niet meer dan in andere steden. De ontwikkeling van Overstad is volgens hem hier grotendeels verantwoordelijk voor. Te ambitieuze plannen, verder versterkt door de voornoemde crisis, hebben geresulteerd hoge leegstandscijfers. Er zijn volgens Bessem en Hoff te veel vierkante meters winkelruimte beschikbaar in Alkmaar (persoonlijke communicatie, 30 juni 2017 en 25 juli 2017). Mede als gevolg van het water dat de historische stadskern scheidt van Overstad is de vanuit de gemeente gewenste connectie van beide gebieden nooit tot stand gekomen en bleek dit letterlijk 'een brug te ver'. Het zijn twee totaal verschillende gebieden met twee verschillende winkelfuncties *'iemand die een tv bij Media Markt haalt, gaat niet met die tv onder zijn arm de stad in om een spijkerbroek te kopen en vice versa'* aldus Bessem. Het toevoegen van extra winkelmeters die nog in de pijplijn zitten is volgens hem dan ook geen goed idee, hij vraagt zich dan ook af waarom er nog steeds winkelmeters in dit gebied worden toegevoegd. Het gebied nodigt volgens hem niet uit voor mensen om hier te komen winkelen, en juist dit bepaalt het succes van een winkelgebied. De truc is volgens Bessem dat het voor de consument 'leuk' moet zijn om geld uit te geven, zoals dit in de historische binnenstad wel het geval is. Daarom is de potentie als aantrekkelijke winkelstad ook groot. De historische kern van deze stad zorgt er volgens alle partijen voor dat Alkmaar een Unique Selling Point heeft.

Overigens zijn alle geïnterviewden van mening dat internetshoppen slechts beperkte invloed heeft gehad op de winkelleegstand in Alkmaar.

Een andere oorzaak voor de hoge leegstand binnen het winkelaanbod binnen de stad is de grote hoeveelheid B- en C locaties in het centrum van de stad, alsmede de aanloopstraten vanaf het station naar het centrum, aldus Huis in het Veld, Bessem en Hoff (persoonlijke communicatie, 23 juni 2017, 30 juni 2017 en 25 juli 2017). Het historisch karakter, de zonering en de historische bebouwing van de stad zorgt volgens Bessem, met haar smalle steegjes enerzijds voor een specifieke aantrekkingskracht en anderzijds dus voor een leegstandsprobleem / -risico. Huis in het Veld stelt dat de panden qua omvang en locatie redelijk inefficiënt te noemen zijn. Deze straten hebben een lage productiviteit en dergelijke locaties hebben volgens de voornoemde drie partijen dan ook weinig kans op overleving, aldus Huis in het Veld (persoonlijke communicatie 23 juni 2017). Volgens Bessem (persoonlijke communicatie, 30 juni 2017) zal er altijd interesse blijven in dergelijke locaties, maar niet in deze omvang.

Volgens de gemeente wordt de winkelleegstand geïnt inventariseerd en vergeleken met de vraag en het (toekomstige) aanbod, om zo te bezien of een ander op elkaar aansluit (de Boer en Haakman, persoonlijke communicatie, 30 juni 2017 en 16 juni 2017). Gijs Bessem is echter kritisch en stelt dat er binnen de gemeente niet de 'know-how' zit om te inventariseren of het huidige aanbod en de (toekomstige) vraag naar winkelruimte op elkaar aansluiten.

Tot slot heeft de gemeente Alkmaar volgens Huis in het Veld en Bessem (persoonlijke communicatie, 16 juni 2017 en 23 juni 2017) in het verleden ook een te stringent winkelbeleid gevoerd, waardoor afvloeiing naar omliggende steden is ontstaan en de leegstand is toegenomen. Voornoemd beleid in

combinatie met de crisis heeft er hoogstwaarschijnlijk mede voor gezorgd dat het aantal passanten in Alkmaar tussen 2008 en 2014 aanzienlijk is gedaald. Echter is volgens Bessem sinds 2015 een ommekeer waarneembaar. Voornoemde wordt bevestigd door de cijfers die door Locatus in hoofdstuk 4 van dit onderzoek naar voren zijn gekomen.

5.3.2 Invloed stakeholders onderzoek op winkelleegstand

Bessem (persoonlijke communicatie, 23 juni 2017) is, van mening dat de gemeente en de betrokken ontwikkelaars van Overstad voor een groot deel verantwoordelijk zijn voor de hoge winkelleegstandscijfers binnen de gemeente Alkmaar. Hij ziet deze ontwikkeling dan ook als een grote fout die voornoemde partijen niet hadden mogen maken, maar waarin Alkmaar niet alleen staat en dit in veel Nederlandse winkelsteden het geval is geweest. Ook Hoff (persoonlijke communicatie, 30 juni 2017) is van mening dat deze plannen te ambitieus zijn ingestoken, al is hij wel van mening dat de ontwikkeling van de Noorderarcade en het Ringergebouw van toegevoegde waarde zijn voor de stad, aangezien beide ontwikkelingen (zullen gaan) voorzien in een vraag die er ligt vanuit de markt.

Volgens De Boer (persoonlijke communicatie, 30 juni 2017) hebben beleggers en ontwikkelaars juist te weinig hun rol gepakt in het tegengaan van de leegstandsproblemen. Deze partijen laten volgens haar liever panden leegstaan dan dat ze tegen minder gunstige voorwaarden het pand (tijdelijk) invullen. Vanuit de antwoorden van De Boer valt duidelijk te herleiden dat zij van mening is dat de gemeente niet of nauwelijks blaam treft bij het grote leegstandsproblemen en dat dit vanuit de markt en de economische crisis is voortgekomen. Volgens Bessem (persoonlijke communicatie, 23 juni 2017) had de gemeente echter met ruimtelijk beleid juist kunnen en moeten sturen bij de grootschalige plannen van destijds. Dat er vervolgens een crisis overheen komt die het probleem nog groter heeft gemaakt doet niets af aan het feit dat de gemeente samen met de ontwikkelende partijen nooit een retailontwikkelingsplan van deze omvang had mogen opstarten. Ook vraagt zij het nut af van de functie die de Regionale Adviescommissie destijds had. Echter is gebleken dat deze laatstgenoemde sinds 2014 een verscherpt beleid voert, misschien wel mede naar aanleiding van de problemen rondom de ontwikkeling van Overstad.

Haakman (persoonlijke communicatie, 16 juni 2017) steekt wel deels de hand in eigen boezem en geeft aan dat de plannen vooral in het verleden te ambitieus waren van zowel de ontwikkelaar(s) als de gemeente. Haakman en Huis in het Veld zijn, in tegenstelling tot Bessem, wel van mening dat de gedownsizede koers van Overstad succesvol zal zijn.

5.3.3 Oplossingen

Volgens Huis in het Veld, Bessem en Hoff (persoonlijke communicatie, 16 juni 2017, 23 juni 2017 en 30 juni 2017) blijft winkelen voor veel mensen een van de meest populaire vrijetijdsbestedingen, waarbij men volgens Bessem 'beleving in een hoog vaandel heeft staan. Het is dus belangrijk dat juist deze beleving binnen een kernwinkelgebied wordt gegeven en met haar historische kern heeft Alkmaar op dit gebied juist een Unique Selling Point, waardoor deze stad volgens alle ondervraagden naar de toekomst absoluut bestaansrecht heeft.

Zoals gezegd zijn er binnen Alkmaar te veel B- en C locaties en aanloopstraten die kampen met een bovengemiddelde leegstand. Daarom worden er in bepaalde gebieden winkelpanden die meer dan twee jaar leegstaan wegbestemd door de gemeente. Dit kan gerealiseerd worden zonder dat er aanspraak kan

worden gemaakt op planschade, aldus Huis in het Veld (persoonlijke communicatie, 23 juni 2017). Zodoende verkleuren de komende jaren bepaalde gebieden weer naar bijvoorbeeld woongebied. Middels dit planologisch instrument gaat de gemeente aan de ene kant de winkelleegstand tegen en verlicht ze aan de andere kant de problemen die er op de gespannen woningmarkt zijn binnen de stadsgrenzen, zo stellen Huis in het Veld en Bessem. Bijkomend voordeel van het voornoemde is ook dat door de gespannen woningmarkt de beleggingswaarde van een pand met woonbestemming in bepaalde gebieden zelfs hoger kan zijn dan wanneer er een winkelbestemming rust op het object (Huis in het Veld, persoonlijke communicatie, 23 juni 2017). Overigens zijn alle partijen het er over eens dat er makkelijker mogelijkheden geboden moeten worden vanuit planologisch oogpunt om een bestemming of een bestemmingsplan aan te passen, zodat dergelijke locaties sneller getransformeerd kunnen worden. Hiervoor is wel nauw overleg vereist tussen alle betrokken partijen zo stellen De Boer en Haakman (persoonlijke communicatie, 30 juni 2017 en 16 juni 2017).

Aan de andere kant dient volgens Bessem en Hoff (persoonlijke communicatie, 30 juni 2017 en 25 juli 2017) bij het eventueel ontwikkelen van nieuwe retailmeters in een vroeg stadium al overleg plaats te vinden tussen de gemeente, ontwikkelaar(s), belegger(s) en indien mogelijk zelfs eindgebruiker(s) om de desbetreffende ontwikkeling zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de wensen en behoefte vanuit de markt. Bessem pleit daarom voor een zogenaamd Privaat, Publieke Participatie overleg op wellicht zelfs provinciaal niveau, zodat de rol van zowel provincie en gemeente aan de voorkant actiever is en er meer aan consensusvorming in het aanvangstraject wordt gedaan. Hierbij is volgens Bessem ook de eindgebruiker belangrijk en moet er op voorhand worden aangetoond dat deze eindgebruikers ook daadwerkelijk bereid zijn om zich daar te vestigen. Dit kan bijvoorbeeld door het afsluiten van voorovereenkomsten of door middel van afsprakenbrief met ontbindende voorwaarden indien binnen een bepaalde periode een specifiek invullingspercentage van de winkels niet gehaald wordt.

Volgens de gemeente (S. de Boer en Haakman, persoonlijke communicatie, 30 juni 2017 en 16 juni 2017) werkt de regio Alkmaar nauw samen om de retailagenda's op elkaar af te stemmen. Volgens De Boer is een dergelijke regionale afstemming nodig om succesvolle ontwikkelingen op dit gebied van de grond af te krijgen. Hierbij speelt volgens haar de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een voorname rol. Verder wordt volgens beiden sinds vorige jaar gewerkt aan een nieuwe Regionale Detailhandelsvisie, waarin afspraken gemaakt worden over de wijze waarop men met nieuwe detailhandelsontwikkelingen omgaat. Door met een regionale visie te werken wordt de marktruimte op een meer zuivere wijze inzichtelijk gemaakt, dit past ook bij de eisen die de overheid stelt ten aanzien van de voornoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking waarin de regionale behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt. Belangrijk bij het voornoemde is wel dat de verstrekte informatie transparant en correct is, aangezien bij de huidige leegstands- en behoefte inventarisatie vanuit de gemeente een meer rooskleurig beeld wordt geschetst van de werkelijkheid, waarbij de grootschalige plannen voor Overstad destijds het bewijs zijn. Er dient volgens Bessem dan goed gekeken te worden naar zaken als, bevolkingsontwikkeling, verwachte koopkrachtontwikkeling, regionale economische ontwikkeling, de huidige winkelstructuur en de ontwikkelingen omtrent internetverkoop. Belangrijk volgens Bessem is ook dat er een actieplan binnen de regio wordt opgesteld om zodoende ook duidelijk beleid te ontwikkelen om leegstand tegen te gaan, hierbij blijft ook een belangrijke overkoepelende en meer sturende rol weggelegd voor de provincie om misverstanden en ontwikkelingen zoals deze in het verleden hebben plaatsgevonden tegen te gaan.

5.4 Evaluatie diepte-interviews

De gemeente inventariseert en vergelijkt actief de vraag en het aanbod van winkelmeters in de stad, zo blijkt uit de interviews. Mede vanuit dit standpunt is de gemeente dan ook van mening dat de extreme leegstand binnen de gemeente Alkmaar met name te wijten is aan de aanpak van de ontwikkelaars en beleggers en niet aan het eigen beleid. Bij een goede inventarisatie en vergelijking was echter nooit groen licht gegeven voor de ambitieuze ontwikkelingen van Overstad destijds. Uit hoofdstuk 4 is namelijk duidelijk naar voren gekomen dat ondanks de crisis en de toenemende leegstand de totale voorraad in vierkante meters winkelruimte is toegenomen. Het standpunt van de gemeente staat overigens ook haaks op het feit dat juist op de B- en C locaties de huurprijzen de afgelopen jaren aanzienlijk zijn gedaald en dat het aantal incentives dat wordt verleend juist is toegenomen. De gemeente zou kritischer moeten kijken naar haar eigen beleid en ook naar de huidige plannen voor het gebied Overstad. Hiervoor is goede communicatie met andere stakeholders zoals ontwikkelaars en beleggers evident, aangezien deze partijen grote (financiële) belangen hebben in het gebied.

Vasthouden dat voornoemde ook te maken heeft met het feit dat voor veel gebieden, zo ook Overstad, reeds sinds lange tijd in het bestemmingsplan is vastgesteld dat detailhandel in het betreffende gebied is toegestaan en dat het nieuwe plan daar op voortbordurt is te kort door de bocht, aangezien juist de gemeente de aangewezen partij is middels het bestemmingsplan om te sturen op ontwikkelingen in een specifiek gebied. Uit deze studie is duidelijk gebleken dat het aantal vierkante meters winkelruimte in de gemeente Alkmaar te hoog is, dit blijkt temeer uit het feit dat in hoofdstuk 4 naar voren is gekomen dat de winkelvoorraad per hoofd van de bevolking hoger is dan het landelijk gemiddelde.

Er zit binnen de gemeente simpelweg niet de kennis en kunde om vraag en aanbod op adequate wijze in kaart te brengen en af te stemmen zoals Bessem terecht opmerkt. Dit komt mogelijk ook door het dubbele pettenprobleem, waarbij enerzijds de gemeente gelden kan innen door het uitgeven van gronden en anderzijds erop middels het formuleren van beleid en handhaving moet zorgen dat leegstand wordt voorkomen dan wel tegen wordt gegaan.

In dit onderzoek is naar voren gekomen dat de ambities voor Overstad door zowel de gemeente als ontwikkelaar zijn overschat. De visie van Bessem waarin hij van mening dat dit gebied nooit ontwikkeld had mogen worden verdient enige nuance, aangezien de huidige ontwikkeling van winkelcentrum de Noorderarcade en de herontwikkeling van het Ringergebouw voorzien in een vraag die er vanuit de markt is. Zo biedt de Noorderarcade ruimte aan volumineuze detailhandel zoals Decathlon en Mediamarkt die in het historisch centrum niet kan worden aangeboden en krijgt het Ringergebouw een gemengde functie van onder andere leisure en een hotel. Zodoende is er dus geen ruimte geboden aan deze partijen om zich te vestigen in zogenaamde 'weidewinkels', hetgeen in lijn is met het geformuleerde beleid van de gemeente Alkmaar.

Echter het nog extra toevoegen van (grootschalige) detailhandelslocaties aldaar, welke nog in de pijplijn zitten volgens Hoff, Haakman en Huis in het Veld, brengt mogelijk een nieuw leegstandsrisico met zich mee, aangezien deze markt hier grotendeels al verzadigd is met de huidige gevestigde partijen. Er kan voor dit gebied beter gekeken worden naar transformatie waar binnen de gemeente Alkmaar wel vraag naar is in plaats van te bouwen voor mogelijke leegstand.

Duidelijk is dat de aspiraties die de gemeente in haar beleid altijd heeft uitgesproken over het feit dat Overstad een belangrijke toevoeging van het kernwinkelgebied had moeten worden geen werkelijkheid is geworden en dat de huidige plannen in schril contrast staan met de ambitie van weleer en dat ook nogmaals kritisch naar deze plannen gekeken moet worden om zodoende niet nogmaals in dezelfde valkuil te stappen. Uiteindelijk zal het gebied misschien wel worden ingevuld, maar niet op de wijze waarop dit destijds bij het ontwikkelen van de plannen was voorzien. Ook de ambitie vanuit de gemeente om ruimte te bieden aan kwaliteit is, mede door de hoge leegstandscijfers, grotendeels achtergebleven bij de gemeentelijke visie, zoals deze in hoofdstuk 4 van dit onderzoek is omschreven. De cijfers uit het voornoemde hoofdstuk laten namelijk een beeld zien dat het gebied nog altijd als een B- C locatie wordt bestempeld en nog steeds kampt met forse leegstandsproblemen.

Vanuit het voorgaande kan er worden gesteld dat met name de gemeente een afwijkende visie heeft ten aanzien van de feiten op het gebied van de oorzaken van leegstand binnen het eigen winkelbestand. Er wordt vanuit dit orgaan te weinig gekeken naar de interne werkwijze en wat hierin al dan niet is fout gegaan. Het gevaar bestaat zodoende dat in de toekomst niet geleerd is van fouten uit het verleden, waardoor de kans op herhaling aanwezig is.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Conclusies

De hoofdvraag voor het onderliggende onderzoek luidt:

Welke invloed hebben overheden, eigenaren en projectontwikkelaars binnen een middelgrote Nederlandse stad, op de leegstand in het desbetreffende gebied, welke factoren zijn hier nog meer verantwoordelijk voor en welke mogelijkheden zijn er om de daardoor ontstane leegstandsproblematiek (deels) tegen te gaan?

Vanuit de vergaarde data kan er worden geconcludeerd dat met name de gemeente en in mindere mate de ontwikkelaar invloed hebben gehad op de aanzienlijke ontwikkeling van de winkelleegstand in de gemeente Alkmaar tussen 2008 en 2016. Te ambitieuze plannen en gebrekkig beleid hebben ertoe geleid dat deze negatieve tendens plaats heeft kunnen vinden. Vanuit deze studie is duidelijk naar voren gekomen dat vooral de ontwikkelingsplannen van Overstad grotendeels de oorzaak zijn van het hoge leegstandspercentage aldaar. Omdat er te veel winkelmeters zijn gerealiseerd is er een discrepantie ontstaan tussen vraag en aanbod in het gebied. Ook zijn er binnen het centrum, mede door het historische karakter van de stad, te veel B- en C locaties. Deze locaties hebben over het algemeen een lage productiviteit en de panden zijn vaak inefficiënt. Tevens heeft het stringente beleid van de gemeente vanuit het verleden gezorgd voor een afvloeiing van winkels naar andere plaatsen in de regio. Echter is ten aanzien van dit gegeven sinds enkele jaren weer een ommekeer waarneembaar.

Verder zijn er vanuit de literatuur verschillende andere factoren die invloed hebben op winkelleegstand. Zo zijn ook de economische crisis, schaalvergroting, demografische ontwikkelingen, internetshoppen en de komst van de Nota Ruimte belangrijke factoren die (landelijk gezien) invloed hebben (gehad) op de toenemende winkelleegstand. Echter is in dit onderzoek duidelijk naar voren gekomen dat men van mening is dat internetshoppen slechts een beperkte invloed hierop heeft gehad. Ook heeft de economische crisis binnen Alkmaar niet voor extra leegstand gezorgd in vergelijking met andere Nederlandse steden en is in hoofdstuk 4 gebleken dat een demografische ontwikkeling zoals afvlakking van de bevolking in Alkmaar de komende decennia nog niet aan de orde is.

Vanuit het onderliggende onderzoek kan geconcludeerd worden dat de drie stakeholders gezamenlijk naar de mogelijkheden zoeken om (leegstaande) winkelpanden binnen de gemeente Alkmaar op B- en C locaties, alsmede in de aanloopstraten vanuit het station te herbestemmen en te transformeren, zodat het winkelaanbod binnen de stad wordt verkleind en er weer meer schaarste wordt gecreëerd, waardoor in het uit zijn verband geraakte vierkwadrantenmodel, zoals dit in het theoretisch kader van dit onderzoek is omschreven, een hernieuwd evenwicht waarneembaar zal zijn.

Om voorgaande te realiseren moet het voor partijen makkelijker worden om een bestemming of het bestemmingsplan in dergelijke specifieke gevallen aan te kunnen passen, zodat locaties sneller getransformeerd kunnen worden. Binnen dit kader dient de gemeente middels het ontwikkelen van beleid het initiatief te nemen.

Partijen dienen verder bij het plannen van nieuwe (retail)ontwikkelingen reeds in een vroegtijdig stadium met elkaar om tafel te gaan. Een en ander gezien het feit dat het kader waarbinnen de huidige

ruimtelijke planning zich afspeelt extreem complex is. Deze Publiek Private Participatie met verschillende stakeholders is belangrijk om alle verschillende belangen en mogelijkheden van partijen tijdig in kaart te brengen om de desbetreffende ontwikkeling zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de wensen en behoefte vanuit de markt. Zodoende hebben partijen de mogelijkheid om tot een goede consensus te komen, aangezien het voornoemde traject in de praktijk vaak veel tijd in beslag kan nemen. Ontwikkelaars dienen minder de focus te leggen op winkelontwikkelingen en meer op transformatie naar vastgoed waar wel vraag naar is. Hiervoor zullen ze dus actief met zowel de gemeente als een eindbelegger in gesprek moeten treden. Beleggers zullen binnen de gemeente Alkmaar meer met ontwikkelaars en de gemeente om tafel moeten gaan, om zodoende tot oplossingen te kunnen komen, waarbij moeilijk / niet verhuurbare winkels herbestemd kunnen worden.

Bij de (her)ontwikkeling van winkelmeters is het van belang dat aan de voorkant duidelijk is wie de eindgebruiker is en dat dit officieel wordt vastgelegd, al dan niet met ontbindende voorwaarden wanneer bijvoorbeeld een bepaald percentage aan huurders niet tijdig wordt gerealiseerd. Verder dient de eindgebruiker ook tijdig betrokken te worden bij het proces. Tot slot is het van belang dat ook goed wordt gekeken naar zaken als bevolkingsontwikkeling, verwachte koopkrachtontwikkeling, regionale economische ontwikkeling, de huidige winkelstructuur en de ontwikkelingen omtrent internetverkoop.

6.2 Hypothese

In hoofdstuk 3 van dit onderzoek is de volgende hypothese geformuleerd:

De projectontwikkelaar, gemeente en vastgoedbelegger dienen doormiddel van de dialoog, zonder dat een van de aanwezigen haar machtspositie misbruikt en zonder dat er sprake is van strategisch gedrag of politieke invloeden, tot consensus te komen, om zodoende (verdere) leegstandsproblemen in de retailsector binnen een middelgrote Nederlandse winkelstad tegen te gaan. Door het vinden van een balans tussen de belangen van de vanuit ruimte en regels gedreven gemeente en de vanuit handel gedreven ontwikkelaar en vastgoedeigenaar, is de kans op een bedrijfseconomisch- en leefbaarheidssucces voor alle betrokken partijen het grootst en komt het vierkwadrantenmodel binnen deze stad in evenwicht.

Uitgaande van de resultaten in deze studie, kan er worden gesteld dat deze hypothese gegrond is, maar nog niet compleet en te uitgebreid. Enkel communicatieve planning tussen ontwikkelaar, belegger en gemeente is niet voldoende, ook de stem van de eindgebruiker zal meegenomen moeten worden. Zo dient bij transformatie namelijk goed onderzocht te worden wat de vraag vanuit de markt is. Bij het toevoegen van nieuwe winkelmeters is het op voorhand van belang dat wordt aangetoond dat de desbetreffende eindgebruiker ook daadwerkelijk zich zal gaan vestigen aldaar. Gezien het voorgaande dient de reeds geformuleerde hypothese enigszins aangepast en vereenvoudigd te worden:

Om het vierkwadrantenmodel binnen een middelgrote Nederlandse winkelstad met een bovengemiddelde leegstandsproblematiek weer in evenwicht te brengen en om de ontstane negatieve spiraal van leegstand binnen deze stad te doorbreken, dienen ontwikkelaars, gemeente, vastgoedbeleggers en eindgebruikers tijdig met elkaar om tafel te gaan zitten om zodoende tot een voor alle partijen meest optimale oplossing te kunnen komen, zonder dat een van de aanwezigen haar machtspositie misbruikt en zonder dat er sprake is van strategisch gedrag of politieke invloeden bij een van de betrokken partijen.

6.3 Aanbevelingen

1) Vergelijkbare casussen

Gezien het feit dat deze studie zich enkel richt op één specifieke (middelgrote) winkelstad in Nederland, is het interessant om te bezien of de voornoemde conclusies vergelijkbaar zijn met andere steden die te kampen hebben met bovengemiddelde leegstand op de winkelvastgoedmarkt en op welke wijze de drie stakeholders vanuit onderliggend onderzoek hier een rol inspelen. Dit kan zowel vanuit nationaal als vanuit een internationaal perspectief. Verder is het interessant om te bezien of de voornoemde aanbevelingen ook in andere steden kunnen worden ingezet om aldaar de leegstandsproblematiek in de retailsector aan te pakken.

2) Evalueer

Het is raadzaam om over enkele jaren vanaf heden te toetsen of het gekozen beleid haar vruchten heeft afgeworpen en of de leegstand binnen de winkelvastgoedmarkt in de gemeente Alkmaar is gedaald. Verder is het belangrijk dat ook de invloedsfactoren op voornoemde uitkomsten worden onderzocht. Wellicht wijken deze factoren af van de gekozen strategieën binnen de drie stakeholders. Indien dit het geval is, dan is vervolgens relevant om te achterhalen hoe deze strategiewijziging tot stand is gekomen en waarom. Ook het feit dat het (overheids)beleid, als gevolg van bijvoorbeeld verkiezingen, na enkele jaren kan wijzigen, versterkt de roep om een evaluatie. Tevens kunnen er veranderingen optreden, ten aanzien van andere factoren die vanuit dit onderzoek naar voren zijn gekomen.

Tot slot is het interessant om te bezien of de ontwikkelingen zoals deze nu in de pijplijn zitten voor het gebied Overstad op retailgebied tot ontwikkeling zijn gebracht en wat de gevolgen hiervan zijn. Is er hierdoor misschien toch gebouwd voor de leegstand, zijn de plannen alsnog gewijzigd, of wellicht is het gebied een enorm succesverhaal geworden dankzij de gedownsizeerde plannen van zowel de gemeente als de ontwikkelaars / beleggers.

3) Transformatie

Gezien de gespannen woningmarkt waarmee Alkmaar van doen heeft, in combinatie met het gegeven dat de bevolking hier de komende jaren nog verder zal toenemen, verdient het de aanbeveling om te bezien of een transformatie naar woningen voor de B- en C locaties, alsmede de aanloopstraten vanuit het stationsgebied tot de mogelijkheden behoort.

Verder is het interessant om te onderzoeken wat een transformatie van het desbetreffende pand voor invloed heeft op de beleggingswaarde. Indien dit namelijk een positieve invloed heeft op de vastgoedwaarde, dan zijn partijen ook eerder geneigd om een functieverandering te overwegen.

4) Vereenvoudig transformatie

Verder is het van belang dat er vanuit alle lagen van de overheid (landelijk, provinciaal, gemeentelijk) kritisch wordt gekeken naar de mogelijkheden om, al dan niet in specifieke gevallen, transformatie van panden te vereenvoudigen. Voorgaande heeft dan met name betrekking op beleids- en ruimtelijke ordeningsvlak aangezien dit de meeste problemen met zich meebrengt, zoals planschade bij bestemmingswijziging en een lange doorlooptijd van de vereiste procedures, waardoor de bereidheid vanuit (markt)partijen mogelijk afneemt.

5) Noodzaak actieplan

Enkel regionaal overleg binnen de regio Alkmaar is, zo is gebleken, niet voldoende. Het verdient de aanbeveling dat gemeenten en andere betrokken partijen (regionaal) beleid gaan formuleren, waarin ook actiepunten worden uitgewerkt. Deze actiepunten zorgen vervolgens voor een moment van evaluatie om te bezien of er enerzijds aan deze punten uitvoering is gegeven, en indien dit het geval is, of die uitvoering anderzijds ook heeft geleid tot een afname van de winkelleegstand. Het regionale beleid is op dit moment namelijk nog boterzacht en biedt enkel handvatten.

6) Plannen in de pijplijn

Het gebied Overstad heeft nog diverse meters aan winkelruimte in de pijplijn zitten. Het verdient de aanbeveling kritisch te kijken naar deze toevoeging van extra meters, aangezien de verwachting is dat ook op het gebied van volumineuze detailhandel de markt redelijk verzadigd is, zo is uit deze studie gebleken. Betrokken partijen zullen hiervoor tijdig met elkaar over om tafel moeten gaan zitten, om zodoende niet (weer) te bouwen voor de leegstand.

6.4 Reflectie

Het scriptieproces dat doorlopen is heb ik, door de combinatie werken en leren als lastig ervaren. Na een voortvarende start met de eerste twee hoofdstukken hebben met name het derde en vierde hoofdstuk mijns inziens te lang op zich laten wachten, waardoor de verwachte einddatum steeds vooruit is geschoven. Een belangrijke les die ik hiermee geleerd heb is, dat het maken van- en vasthouden aan een planning evident is.

Het afnemen van de interviews en het daarmee gemoeide hoofdstuk heeft mij gemotiveerd om een en ander spoedig tot een goed einde te brengen. De vergaarde input vanuit deze gesprekken maakte de resultaten tastbaar en dit gaf mij ook weer de benodigde inspiratie om de eindstreep te halen.

De generaliseerbaarheid en theoretische meerwaarde van een onderzoek kan worden gezien als de graad waarin de onderzoeksresultaten en conclusies van het onderzoek opgaan voor situaties die niet in het onderzoek onderzocht zijn. Het gaat dus om de geldigheid buiten het onderzoek. Dit wordt ook wel de externe validiteit genoemd. Een soortgelijk onderzoek naar de oorzaken en oplossingen ten aanzien van leegstand is mogelijk binnen andere steden in zowel binnen- als buitenland en ook binnen andere vastgoedmarkten, zoals kantoren. Het is daarbij van belang deze generaliseerbaarheid niet in de context van alle andere Nederlandse winkelsteden te plaatsen, omdat er zoals in dit onderzoek naar voren is gekomen grote onderlinge verschillen zijn. Niet alleen op het gebied van de verschillende actoren en hun beleid, maar ook ten aanzien van zaken zoals de huidige structuur, regionale (economische) en demografische ontwikkelingen in de desbetreffende werkgebieden.

Het advies daarentegen, dat betrekking heeft op de rol die actoren al dan niet moeten en / of kunnen spelen bij het tegengaan van winkelleegstand kan wel in een nationale en brede context worden getrokken. Verder kan dit onderzoek als een raamwerk dienen voor het verrichten van studies in andere winkelsteden in Nederland of daarbuiten die kampen met extreme leegstand.

Tot slot ben ik zeer tevreden over de onderzoeksresultaten. Mede door het uitvoeren van een extreme case zijn de onderzoeksresultaten mijns inziens diepgaander dan reeds uitgevoerde studies die meerdere

steden tegelijk onderzochten. Er is in dit onderzoek duidelijk naar voren gekomen welke partijen invloed hebben gehad op het extreme leegstandscijfer binnen de gemeente Alkmaar en welke mogelijkheden er zowel vanuit theoretisch oogpunt, als vanuit de praktijk zijn om het tij te doen keren. Achteraf gezien zijn de onderzoeksresultaten niet dermate afwijkend van de gedachte die ik hier voorafgaande over had. Vanuit mijn werkgever als vastgoedbelegger heb ik altijd al het idee gehad dat met name gemeenten en in mindere mate ook de ontwikkelaars invloed hebben op de hoge leegstandscijfers binnen een gemeente, omdat wij hier in de praktijk ook zelf mee te maken hebben (gehad). De starre houding van desbetreffende gemeente komt grotendeels overeen met hetgeen in het onderliggende onderzoek is gebleken. Terwijl de ontwikkelaar, vanuit handelsperspectief, soms al ruim voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het object heeft verkocht zonder dat ook maar één pand is verhuurd.

BIBLIOGRAFIE

- Besselaar, M. (2011). *Structurele leegstand. Voorkomen is beter dan genezen*. Amsterdam: ASRE (MRE Thesis)
- Buuren, P., van, Gier, A., de, Nijmeijer, A., Robbe, J. (2010). *Hoofdpijnen ruimtelijk bestuursrecht*. Deventer: Kluwer
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2009). *De Nederlandse economie 2008*. Den Haag: CBS
- Colliers International Nederland (2016). *Transitie van de Nederlandse winkelstructuur. Van waarde naar vitaliteit*. Amsterdam: Colliers International Nederland
- Cushman& Wakefield (2007). *Marketbeat winkelruimte. Alkmaar*. Amsterdam: Cushman& Wakefield
- Cushman& Wakefield (2014). *Marketbeat winkelruimte. Alkmaar*. Amsterdam: Cushman& Wakefield
- Cushman& Wakefield (2015). *Marketbeat winkelruimte. Alkmaar*. Amsterdam: Cushman& Wakefield
- Cushman& Wakefield (2016). *Marketbeat winkelruimte. Alkmaar*. Amsterdam: Cushman& Wakefield
- Cushman& Wakefield (2017). *Marketbeat winkelruimte. Alkmaar*. Amsterdam: Cushman& Wakefield
- De Nederlandsche Bank (2010). *In het spoor van de crisis*. Amsterdam: DNB
- Detailhandel Nederland (2015). *De Retailagenda*. Leidschendam: Detailhandel Nederland
- dtnp (2008). *Dynamiek Alkmaar Quick scan Detailhandelsvisie en Ontwikkelingsbeleid*. Nijmegen: dtnp
- dtnp (2011). *Dynamiek door beleid. Hoe de overheid de winkelmarkt stimuleert*. Nijmegen: dtnp
- Evers, D., Hoorn, A. van, Oort, F. van (2005). *Winkelen in Megaland*. Rotterdam/Den Haag: NAI/Ruimtelijk Planbureau.
- Evers, D., Tennekens, J., Dongen, F. van (2015). *De veerkrachtige binnenstad*. Den Haag: PBL
- Flyvbjerg, B. (2006). *Five misunderstandings about case-study research*. *Qualitative Inquiry*, 12(2), 219-245
- Gemeente Alkmaar (2007). *Ontwerp Structuurplan Overstad*. Alkmaar: Gemeente Alkmaar
- George, A.L., Bennett, A. (2005). *Case Studies and Theory Development in the Social Sciences*. Cambridge: MIT Press
- Gool, P., van, Jager, P., Theebe, M., Weisz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging*. 5^e druk. Groningen: Noordhof Uitgevers
- Groen, J. (2015). *Winkelleegstand in Nederlandse winkelsteden. Een kwantitatief onderzoek naar de factoren die mogelijk van invloed zijn op winkelleegstand in binnensteden*. Utrecht: Universiteit Utrecht (Master Thesis)
- Gummesson, E. (1987). *Qualitative methods in management research*. Newbury Park: Sage Publications
- HBD, (2011). *Bevolkingskrimp en winkelgebieden*. Den Haag: Hoofdbedrijf Detailhandel.
- Healey, P. (1992). Planning through debate: The communicative turn in planning theory, *Town Planning Review*, jrg. 63, nr. 2, p. 143-164
- INBO (2014). *Ontwikkelingsvisie Overstad*. Amsterdam: INBO
- Locatus (2017). *Segmentering winkelgebieden en passantenstromen Alkmaar 2007 / 2016*. Woerden. Locatus

- L'Ortye, T. (2012). *De inefficiënte winkelvastgoedmarkt in Zuid-Limburg*. Nijmegen: Radboud Universiteit (Master Thesis)
- Marquard, A.R., Post, W.J. van der (2014). *Basissyllabus Module I: Inleiding Marktanalyse Marktanalyse najaar 2014*. Amsterdam: ASRE
- Meer, M. van der, (2010). *Kritieke succesfactoren voor de voortgang van ruimtelijke planning. Een evaluatie van Multifunctionele Accommodaties*. Twente: Universiteit Twente (Master Thesis)
- Molenaar, C. (2011). *Het einde van Winkels?* Den Haag: Sdu Uitgevers
- Latten, N. (2012). *Winkelpanden in de uitverkoop*. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven (Master Thesis)
- Needham, B. (2004). *Doe maar streng! Overheidsregels en de werking van de grondmarkt*. Ruimte in Debat, pp. 2–7
- Needham, B. (2005). *Een andere marktwerking. Een verkenning van de mogelijkheden bij het Nederlandse ruimtelijke beleid*. Rotterdam: NAI
- NEPROM. (2012). *Retailvisie 2012: van places to buy naar places to be*. Voorburg: NEPROM
- Nozeman, E., Post, W., van der, Langendoen, M. (2012). *Het Nederlandse winkellandschap in transitie*. Den Haag: SDU Uitgevers
- Ossenkoppele, S. (2012). *Volop leegstand? Onderzoek naar de oorzaken van leegstand in de centrale winkelgebieden Ridderkerk, Spijkenisse en Schiedam*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam (Master Thesis)
- Post, W.J. van der (2004). *Retail ruimte en rendement. Een onderzoek naar de gevolgen van decentralisatie van het ruimtelijk detailhandelsbeleid in de Vijfde Nota*. Amsterdam: ASRE
- Provincie Noord-Holland (2014). *Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020*. Haarlem: Provincie Noord-Holland
- Roo, G. de, Voogd, H. (2007). *Methodologie van planning. Over processen ter beïnvloeding van de fysieke leefomgeving*. Bussum: Uitgeverij Coutinho
- Saunders, M., Lewis P., Thornhill A. (2008). *Methoden en technieken van onderzoek. Nederlandse bewerking Jan Pieter Verckens*. 4^e druk. Amsterdam: Pearson Education Benelux
- Schie, M., van, Schoonhoven, F.H.J., van, Steenmetser, T.H.G. (2012). *Huurrecht*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers
- Segeren, A., Needham, B., Groen, J., Noorman, N. (2005). *De markt doorgrond: een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland*. Rotterdam: NAI Uitgevers
- Spierings, B., Houtum, H., van (2006). *Naar een andere binnenstad: over grenzen, gangen, bruggen en 'wormholes'*, in Aarts, During, Van der Jagt: *Te koop en andere ideeën over de inrichting van Nederland*. Wageningen: Universiteit en Researchcentrum, Februari 2006
- Thiel, S. van, (2007). *Bestuurskundig Onderzoek, een methodologische inleiding*. Bussum: Coutinho
- Verhoeven, N. (2011). *Wat is onderzoek? Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger onderwijs*. Den Haag: Boom Lemma
- VROM, Vereniging van Nederlandse Gemeenten & Vereniging van Grondbedrijven. (2008). *Handreiking Grondexploitatiewet*. Den Haag: Sdu Uitgevers bv
- Wolff, M., de (2013). *Leegstand in detail*. Utrecht: Universiteit Utrecht (Masterthesis)

Internet

- ABN AMRO (2016). Faillissementen in retail. Geraadpleegd op 4 november 2016, via: <https://insights.abnamro.nl/2016/10/faillissementen-in-retail-op-laagste-niveau-sinds-2008/>
- Achmea Vastgoed (2016). De Nederlandse winkelmarkt. Geraadpleegd op 2 oktober 2016, via: <http://www.achmeavastgoed.nl/Documents/publicaties/Outlook%202015-2018%20Winkelmarkt.pdf>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2016, 27 oktober). Internet; toegang, gebruik en faciliteiten. Geraadpleegd op 4 november 2016, via: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83429NED&D1=0&D2=0,3-6&D3=0&D4=a&VW=T>
- CBS Statline (2017). Bevolkingsontwikkeling gemeente Alkmaar. Geraadpleegd op 4 april 2017 via: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=37230ned&D1=0-2,4-5,7-8,13-17&D2=35,67&D3=1,40,105,170,183,l&VW=T>
- Compendium voor de Leefomgeving (2016, 8 september). Leegstand van winkels 2004 / 2016. Geraadpleegd op 2 december 2016, via: <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2151-leegstand-winkels>
- Financieel Dagblad (2016, 12 januari). Vastgoedreuzen vechten het uit in Leidschendam-Voorburg. Geraadpleegd op 4 april 2016, via: <http://fd.nl/ondernemen/1134698/vastgoedreuzen-vechten-het-uit-in-leidschendam-voorburg>
- Gemeente Alkmaar newsroom (2016). Alkmaar behoort tot beste binnensteden van Nederland. Geraadpleegd op 4 april 2017 via: <https://pers.alkmaar.nl/130548-alkmaar-behoort-tot-beste-binnensteden-van-nederland>
- GfK (2016, 9 september). Online bestedingen groeien in het eerste half jaar met 17% naar € 9,53 miljard. Geraadpleegd op 4 november 2016, via: <http://www.gfk.com/nl/insights/press-release/online-bestedingen-groeien-in-het-eerste-half-jaar-met-17-naar-eur-953-miljard/>
- Koopstromen.nl (2016). Koopstromenonderzoek Randstad 2016. Geraadpleegd op 4 april 2017 via: <http://koopstromen.nl/KSO-2016-Randstad>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2013, 17 april). Winkelleegstand groter dan gedacht. Geraadpleegd op 15 maart 2016, via: <http://www.pbl.nl/nieuws/nieuwsberichten/2013/winkelleegstand-groter-dan-gedacht>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2014, 23 juni). Leegstand winkels en kantoren neemt steeds verder toe. Geraadpleegd op 13 maart 2016, via: <http://www.pbl.nl/nieuws/nieuwsberichten/2014/leegstand-winkels-en-kantoren-neemt-verder-toe>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2015, 11 juni). Leegstand van winkels 2005-2015. Geraadpleegd op 13 maart 2016, via: <http://www.pbl.nl/infographic/leegstand-van-winkels-2005-2015#gemnr=160&year=2015&type=winkels>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2016, 8 augustus). Leegstand van winkels 2005-2016. Geraadpleegd op 4 november 2016, via: <http://www.pbl.nl/infographic/leegstand-van-winkels-2005-2016#gemnr=0&year=2016&type=winkels>

- Planbureau voor de Leefomgeving (2016, 5 september). Bevolking. Geraadpleegd op 2 juni 2017, via:
<http://www.pbl.nl/themasites/regionale-bevolkingsprognose/bevolkingsprognoses-2015-2040/bevolkingx>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2017, 14 september). Bevolking. Geraadpleegd op 14 september 2017, via:
<http://www.pbl.nl/infographic/leegstand-van-winkels#gemnr=0&year=2016&type=winkels>
- Rooilijn (2009). Kredietcrisis en de vastgoedsector. Geraadpleegd op 22 oktober 2016, via:
[http://www.rooilijn.nl/files/\(PDF\)%20Kredietcrisis%2026%20maart%202009.pdf](http://www.rooilijn.nl/files/(PDF)%20Kredietcrisis%2026%20maart%202009.pdf)
- Ruimtelijkeplannen.nl (2017). Bestemmingsplan Overstad. Geraadpleegd op 19 mei 2017 via:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0361.B.P00017-0305>
- Telegraaf (2016, 20 januari). Bonje om aanpak leegstand. Geraadpleegd op 10 maart 2016, via:
<http://www.telegraaf.nl/e/25036306>
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2011). Handreiking Leegstand te lijf. Handvatten voor langetermijnstrategie. Geraadpleegd op 22 december 2016, via:
<https://vng.nl/files/vng/publicaties/2012/leegstandtelijf.pdf>

BIJLAGEN

BIJLAGE I

Stad	2007 (19)	2008 (21)	2009 (19)	2010 (19)	2011 (20)	2012 (23)	2013 (19)	2014 (17)	2015 (18)	2016 (25)	V&D
Nederland	5,4%	5,5%	5,9%	6%	6,8%	7,3%	7,8%	8,7%	9,2%	10,2%	Nvt
Alkmaar	4,8%	5,4%	5,6%	4%	8,6%	11,7%	12,6%	17,2%	19,88%	14,1%	Ja
Almelo	8,9%	10,7%	9,1%	15,8%	16,1%	17%	16,3%	15,3%	17,66%	17,8%	Nee
Almere	5,4%	3,8%	3,3%	2,1%	4,8%	6,8%	7,4%	6,4%	7,59%	10,9%	Ja
Amersfoort	4,3%	4,7%	3,7%	2,3%	3,7%	3,1%	3,7%	4,8%	6,4%	8,5%	Ja
Alphen aan de Rijn	5,4%	6,5%	5,2%	5,6%	4,7%	8,4%	7,4%	8,7%	5,36%	8,3%	Ja
Apeldoorn	6,5%	7,2%	6,6%	7,4%	9,1%	7,7%	9%	8,1%	9,37%	11,8%	Ja
Arnhem	5,6%	5,1%	5,1%	5,8%	5,4%	6%	7,5%	7,3%	9,4%	14,4%	Ja
Breda	4,2%	3,4%	2,8%	3%	6,1%	7,1%	6,8%	8,5%	8,56%	8,8%	Ja
Delft	3,9%	3,6%	15,5%	14,6%	16,4%	14,6%	6,1%	6,1%	6,75%	9,3%	Ja
Deventer	5%	8,2%	14,5%	13,3%	15%	17%	16,3%	16,2%	18,1%	20,2%	Ja
Dordrecht	9,3%	6,6%	6,5%	7,7%	7,1%	8,1%	9%	10,7%	9,09%	12,3%	Ja
Ede	9,8%	8,3%	7,1%	7,2%	7,8%	4,9%	7,5%	8,1%	9,34%	10,6%	Ja
Eindhoven	7,7%	6,8%	7,2%	7,9%	10,1%	9,1%	9,7%	11,8%	10,98%	11,7%	Ja
Emmen	8,6%	7,5%	8,8%	7,6%	8,3%	7,8%	10,5%	13,4%	10,59%	11%	Ja
Enschede	9,1%	11,6%	10%	10,9%	9,4%	9,5%	12,2%	13,1%	13,76%	15,5%	Ja
Gouda	3,6%	2,9%	3,1%	4,8%	5,5%	7%	6,3%	9,9%	8,86%	13,1%	Ja
Groningen	7,1%	6,3%	6,9%	6,3%	8,8%	10%	10,8%	10%	9,53%	11,3%	Ja
Haarlem	3,4%	4,3%	3,8%	4,3%	5,1%	8,1%	5,2%	7,1%	7,84%	10,6%	Ja
Haarlemmermeer	3%	3,5%	3,6%	4,2%	4%	4,2%	4,1%	6,1%	4,34%	5,7%	Nee
Heerlen	10,1%	7,1%	9,1%	7,9%	7,2%	10,1%	10,3%	8,8%	12,49%	14%	Ja
Helmond	8,3%	7%	5,3%	8,7%	9%	12,7%	6,2%	6,2%	12,5%	10,1%	Ja
Hengelo	7,8%	8,4%	8,4%	6,7%	7,8%	7,9%	9,9%	9,9%	9,9%	8,8%	Ja
Den Bosch	3,6%	5,1%	4,2%	4,5%	5,2%	5,7%	4,1%	6,4%	5,44%	8,9%	Ja
Leeuwarden	4,7%	4,5%	5,9%	5,7%	5,5%	6,7%	6,9%	11,6%	11,36%	12,7%	Ja
Leiden	3,6%	4%	5%	5,4%	5%	6,3%	7,3%	8,7%	8,01%	11%	Ja
Lelystad	8,6%	8,6%	8,8%	11%	10,5%	11,4%	9,7%	13,1%	15,11%	13,6%	Nee
Maastricht	5,1%	5,8%	5,7%	4,8%	6,1%	7,7%	7,2%	6,6%	8,16%	13,2%	Ja
Nijmegen	4,5%	5,8%	7,6%	7,7%	6,6%	6,4%	8%	8,4%	9,05%	13,6%	Ja

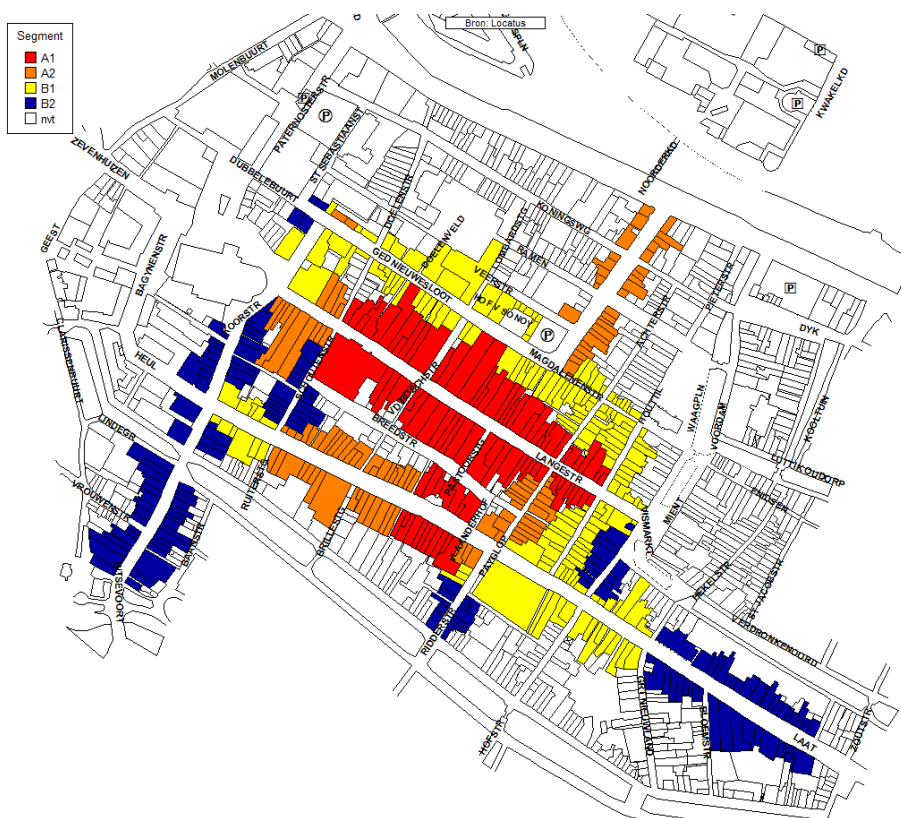
Oss	8,1%	4,8%	4,8%	4,9%	4,3%	8,4%	7,9%	9,2%	8,55%	11%	Ja
Roosendaal	6,6%	6,3%	11,4%	10,9%	9,1%	11,5%	13,4%	13,2%	14,03%	17,1%	Ja
Sittard-Geleen	10,4%	10,3%	12,9%	11,6%	13,6%	14,6%	15,3%	16,3%	15,62%	18,4%	Ja
Schiedam	12%	14,7%	13,2%	12,3%	14,6%	15%	11,8%	13,2%	14,99%	16,7%	Nee
Tilburg	2,8%	2,7%	4,8%	4,5%	7,3%	7,9%	8,8%	8,2%	7,25%	11,3%	Ja
Venlo	8,6%	9,5%	8,8%	7%	7,2%	7,3%	10%	7%	7,89%	10,2%	Ja
Zaandstad	6,9%	5,6%	10,6%	4,4%	8%	8,3%	6,4%	8%	8,3%	8,5%	Ja
Zoetemeer	3,3%	2,5%	2,9%	2,8%	4%	6,9%	4,6%	4%	6,21%	8,4%	Ja
Zwolle	4,3%	3,2%	3,3%	4,9%	4,9%	5,1%	5,9%	6,2%	5,19%	8,2%	Ja

Tabel 1: Leegstandsontwikkeling G32 steden Nederland 2007 / 2016 inclusief aanwezigheid V&D (bron: Locatus, 2017 eigen bewerking)

BIJLAGE II



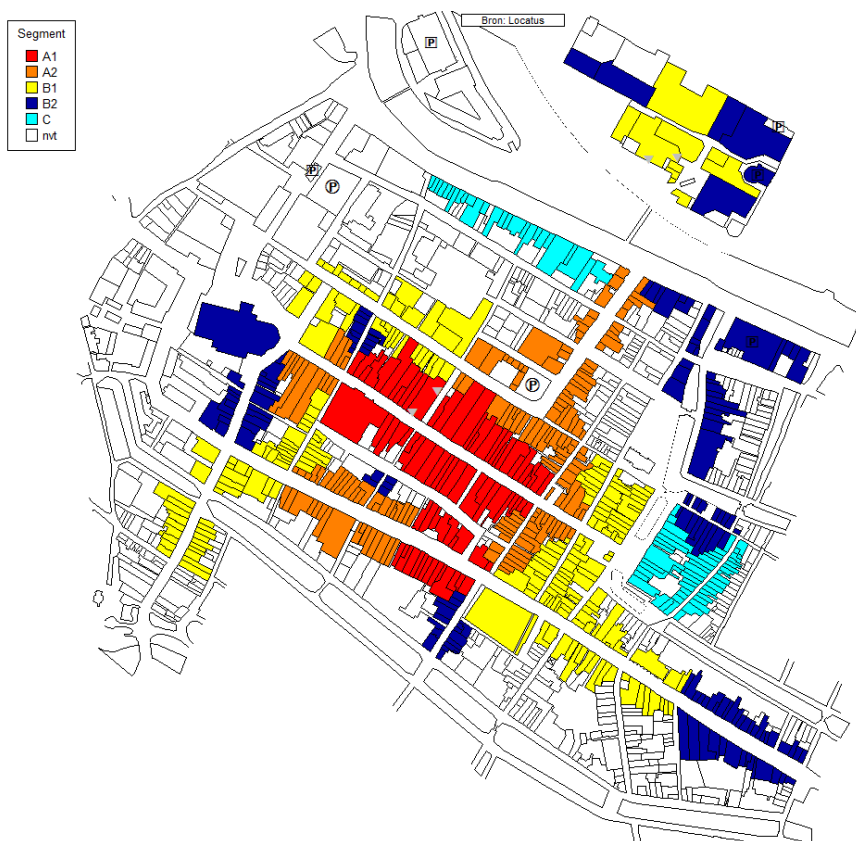
Passantenstromen centrum Alkmaar 2007 (bron: Locatus, 2017)



Segmentering centrum Alkmaar 2007 (bron: Locatus, 2017)



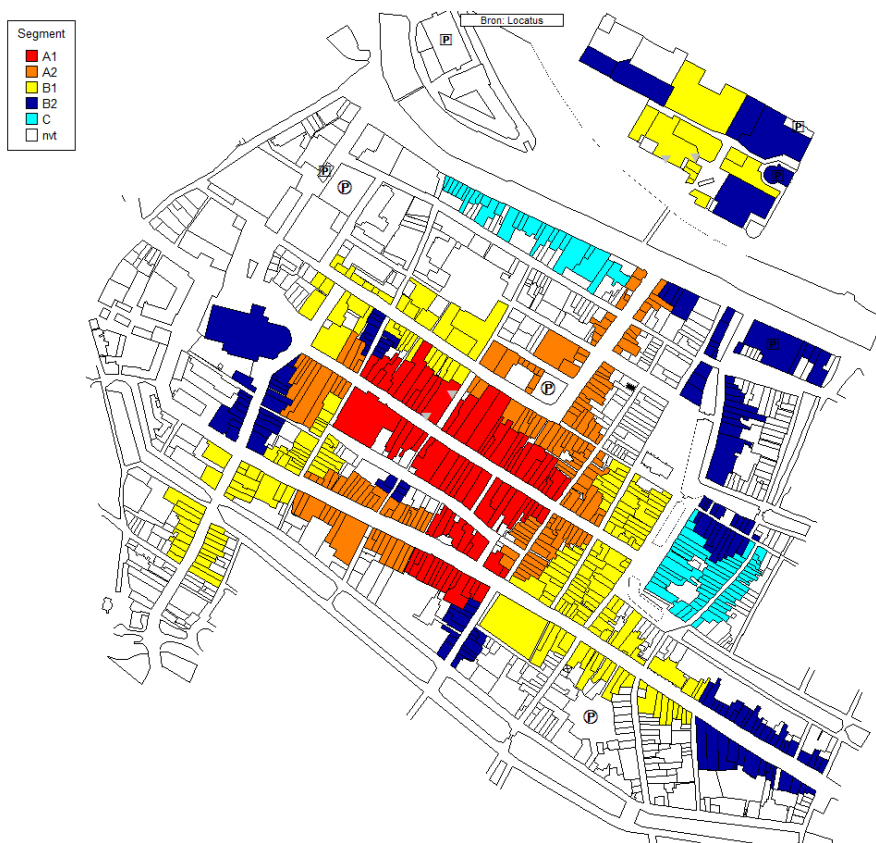
Passantenstromen centrum Alkmaar 2008 (bron: Locatus, 2017)



Segmentering centrum Alkmaar 2008 (bron: Locatus, 2017)



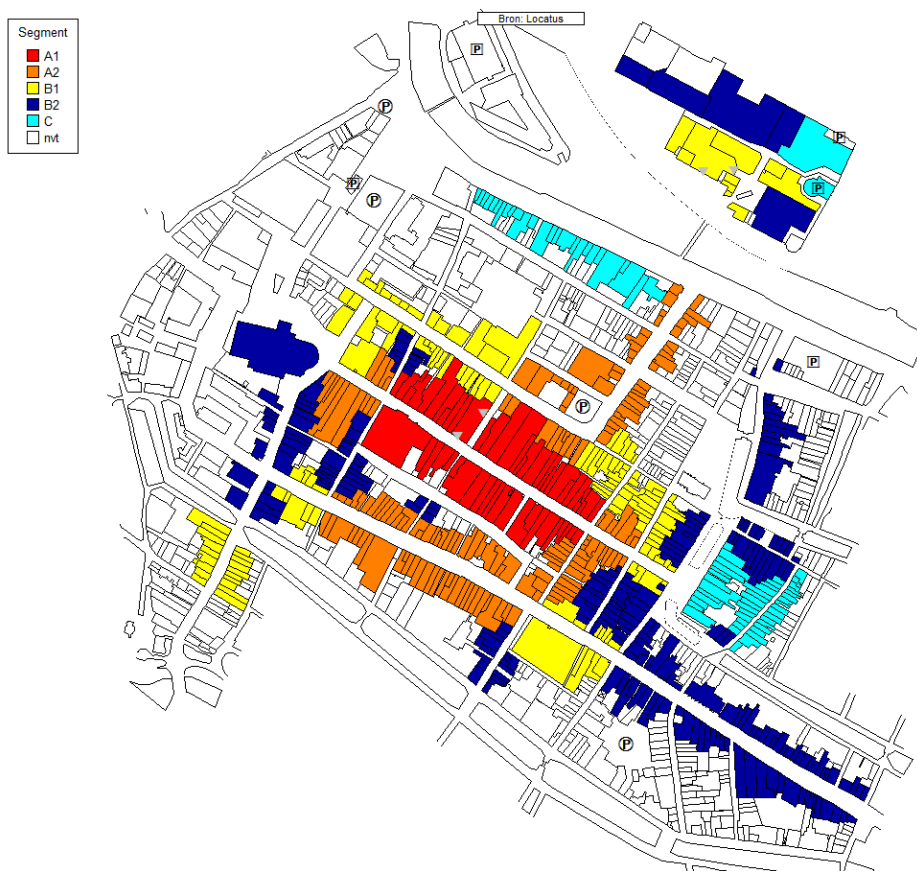
Passantenstromen centrum Alkmaar 2009 (bron: Locatus, 2017)



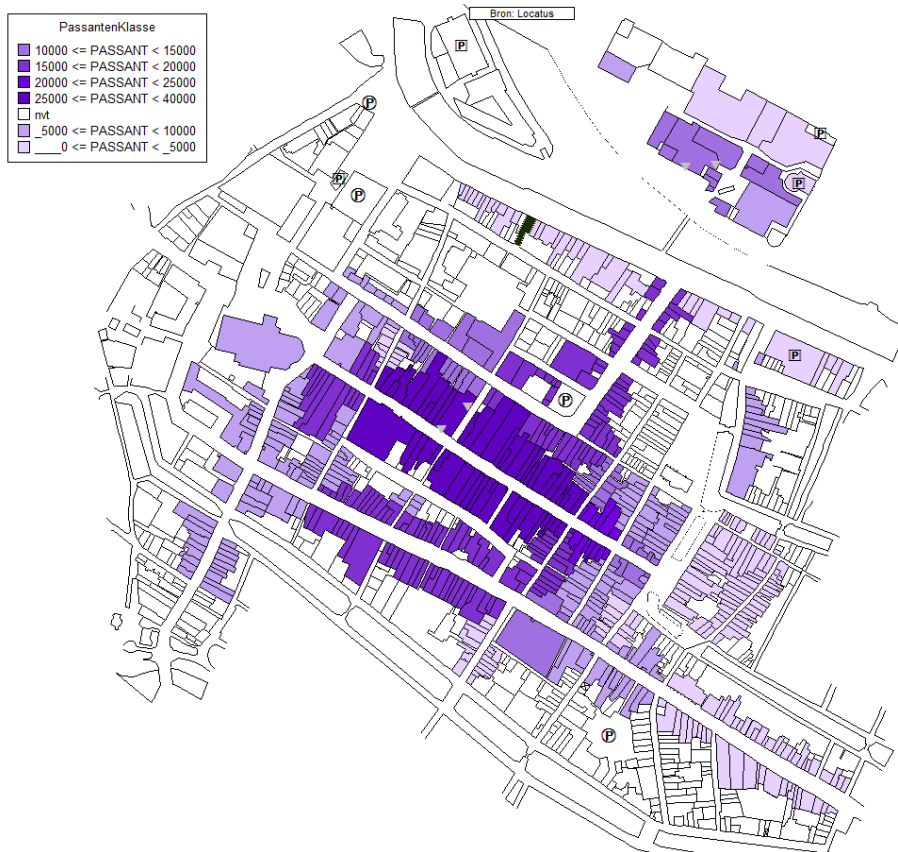
Segmentering centrum Alkmaar 2009 (bron: Locatus, 2017)



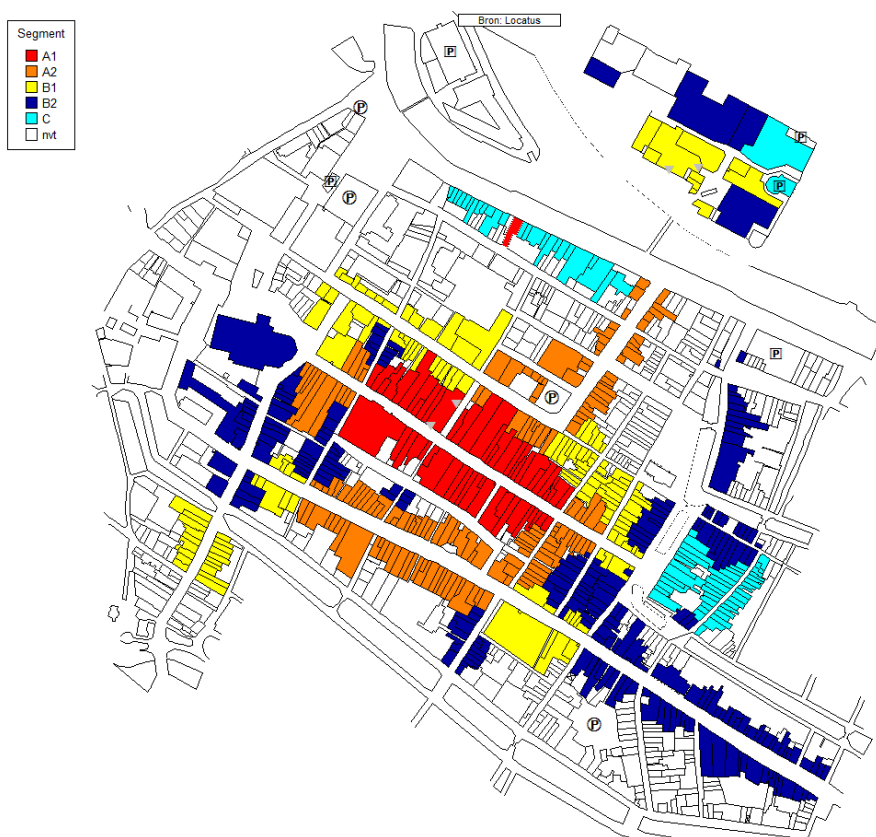
Passantenstromen centrum Alkmaar 2010 (bron: Locatus, 2017)



Segmentering centrum Alkmaar 2010 (bron: Locatus, 2017)



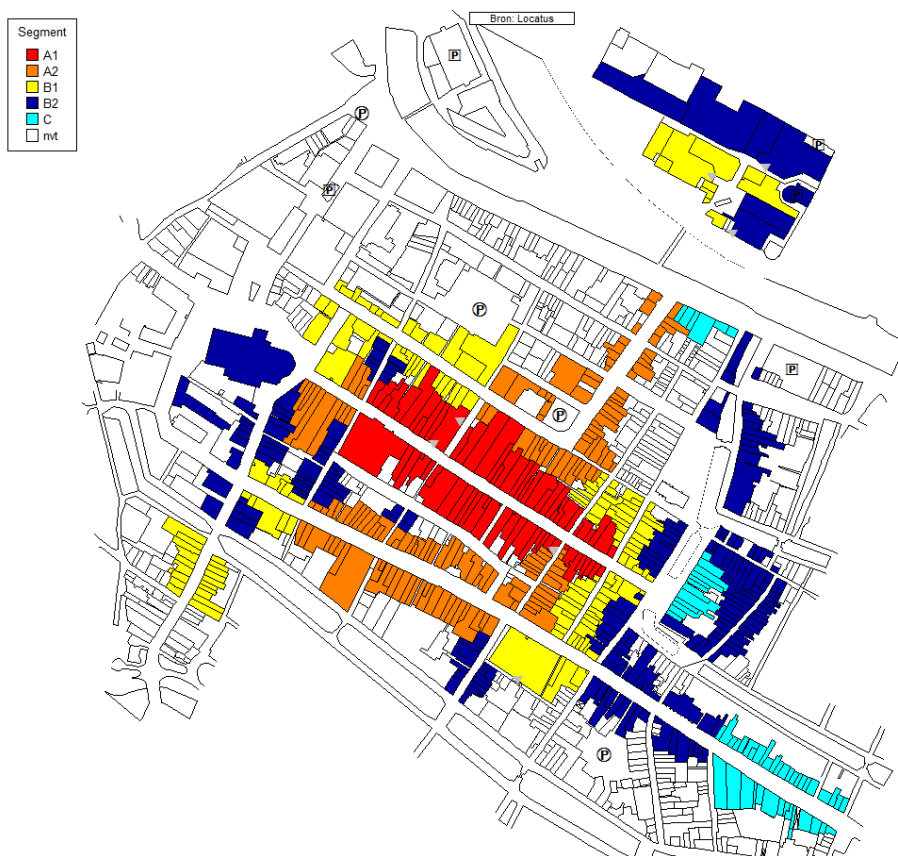
Passantenstromen centrum Alkmaar 2011 (bron: Locatus, 2017)



Segmentering centrum Alkmaar 2011 (bron: Locatus, 2017)



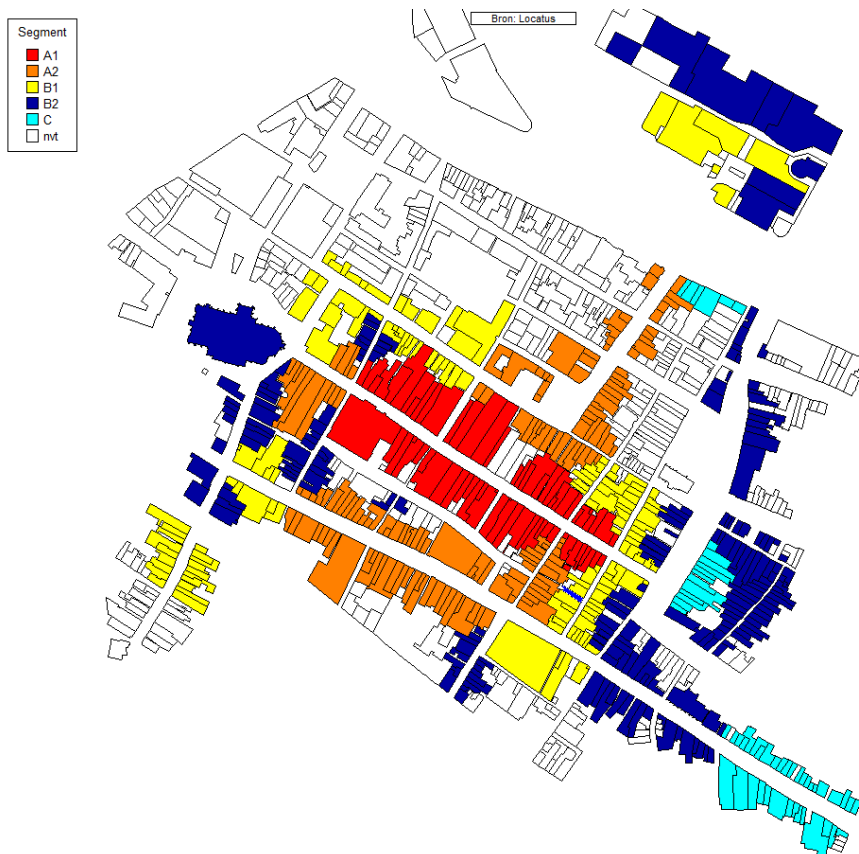
Passantenstromen centrum Alkmaar 2012 (bron: Locatus, 2017)



Segmentering centrum Alkmaar 2012 (bron: Locatus, 2017)



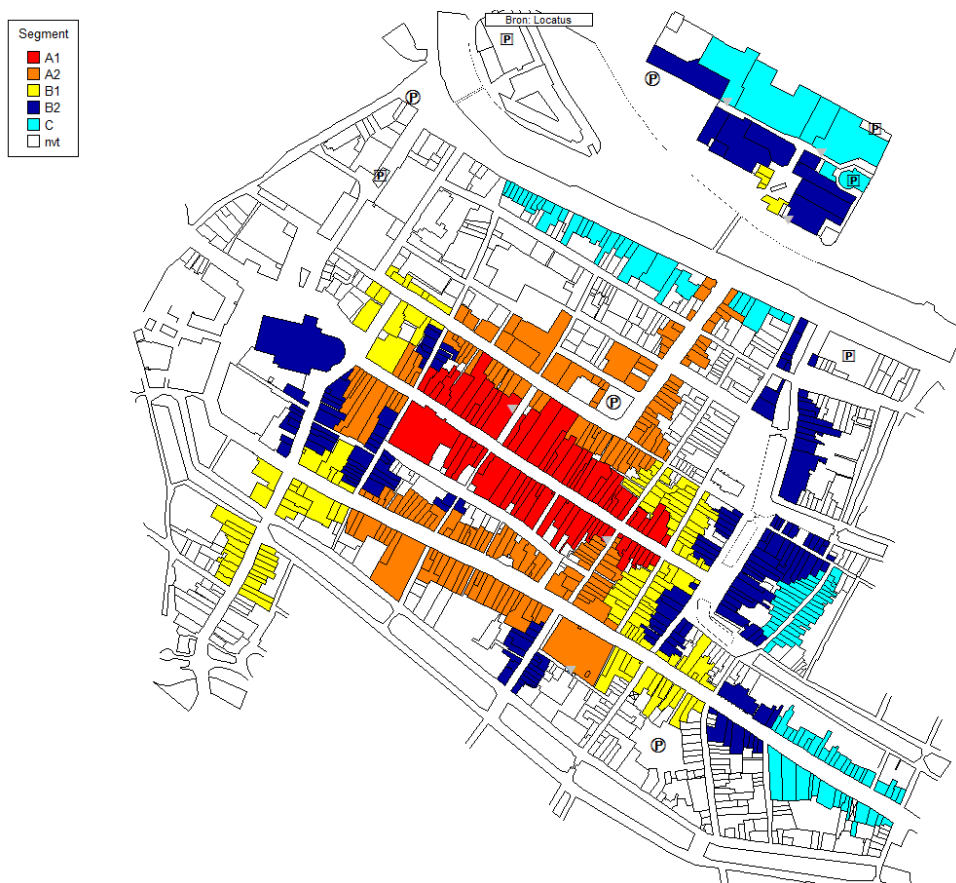
Passantenstromen centrum Alkmaar 2013 (bron: Locatus, 2017)



Segmentering centrum Alkmaar 2013 (bron: Locatus, 2017)



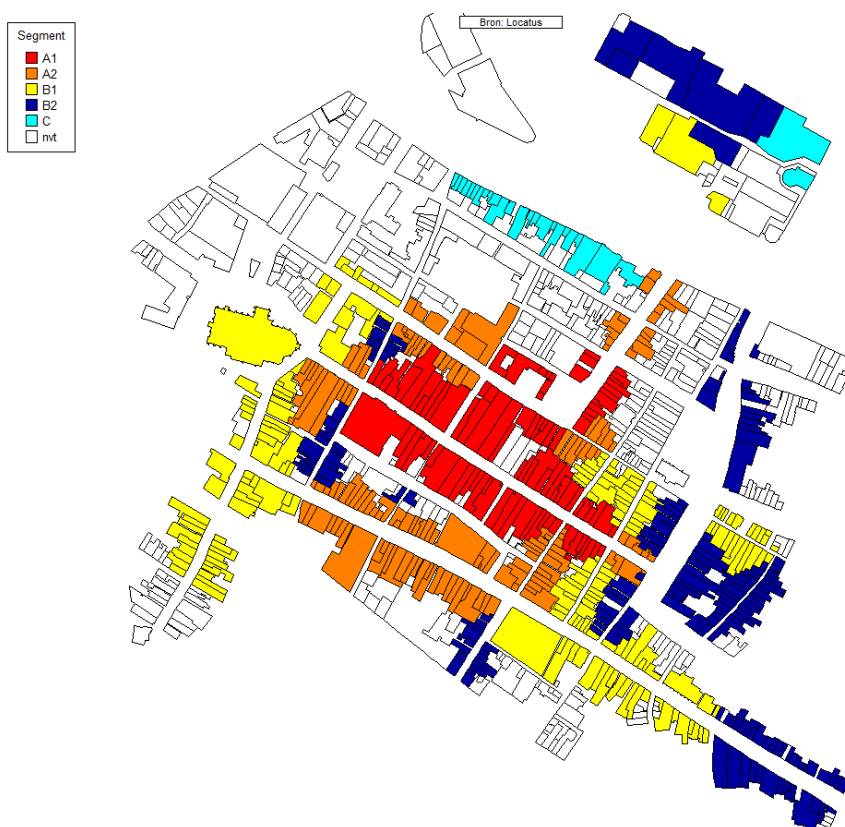
Passantenstromen centrum Alkmaar 2014 (bron: Locatus, 2017)



Segmentering centrum Alkmaar 2014 (bron: Locatus, 2017)



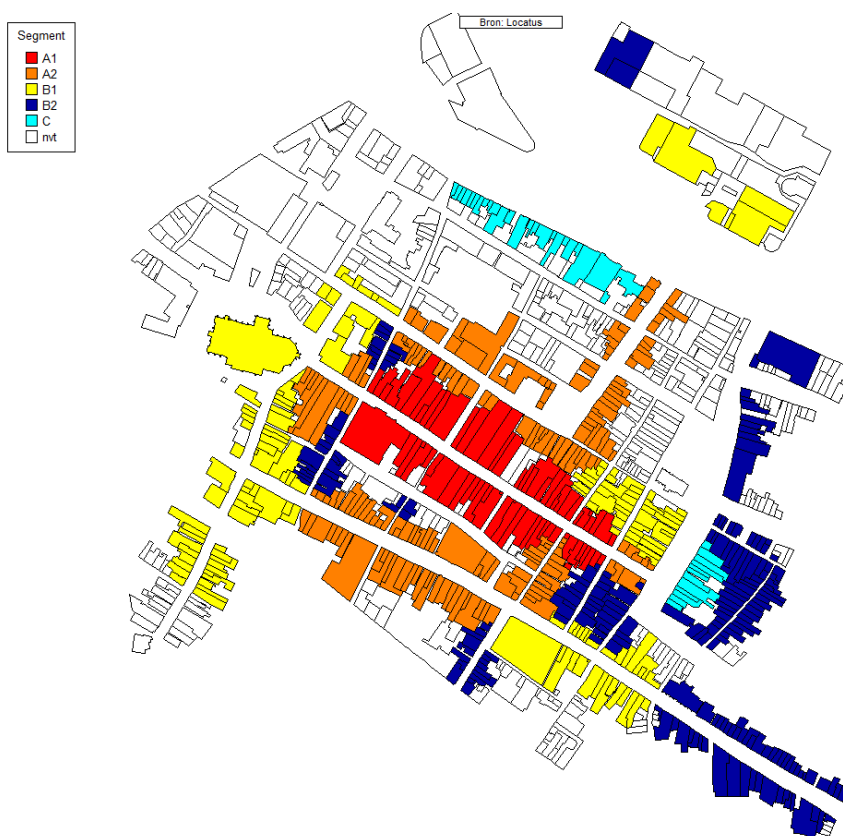
Passantenstromen centrum Alkmaar 2015 (bron: Locatus, 2017)



Segmentering centrum Alkmaar 2015 (bron: Locatus, 2017)



Passantenstromen centrum Alkmaar 2016 (bron: Locatus, 2017)



Segmentering centrum Alkmaar 2016 (bron: Locatus, 2017)

BIJLAGE III

Vragenlijst Gemeente

- Wat is volgens de gemeente de invloed van de economische crisis geweest op de omvang van de winkelleegstand binnen de gemeente Alkmaar?
- Door het restrictieve planologische beleid dat voorheen van toepassing was in Nederland, zijn veel binnensteden op elkaar gaan lijken (soort eenheidsworst). Door het huidige decentralisatiebeleid is er nauwelijks meer sprake van regionale / intergemeentelijke afstemming op het gebied van retailontwikkelingen. In hoeverre heeft dit volgens de gemeente invloed gehad op de toegenomen leegstand binnen de gemeente Alkmaar? Ik lees namelijk dat er binnen de regio Alkmaar wel overleg ten aanzien van nieuwe retailontwikkelingen heeft plaatsgevonden.
- Wordt er ook daadwerkelijk regionaal gekeken en afgestemd op het gebied van retailontwikkeling? Zo ja op welke wijze en zo nee waarom niet?
- Worden er in Alkmaar (met name rondom het centrum) nog nieuwe winkelmeters uitgegeven? Zo ja wat is de achterliggende geachte van deze toevoeging? Moeten hier bijvoorbeeld elders eerst winkelmeters voor verdwijnen?
- Had men voorgaande met de kennis van nu anders gedaan? Want door de economische crisis en de opkomende populariteit van internetshoppen zou je eigenlijk een daling van het aantal m2 winkels verwachten, dit blijkt echter niet het geval te zijn.
- Wat is volgens de gemeente de grootste oorzaak van de leegstand op de winkelmarkt binnen haar eigen gemeente?
- Inventariseert de gemeente actief de winkelleegstand en legt men deze naast de vraag en het (toekomstige) aanbod, om zodoende te bezien of een en ander op elkaar aansluit? Zo ja op welke wijze en zo nee waarom niet?
- De gemeente heeft de mogelijkheid om bestemmingen weg te bestemmen, te onteigenen en een WVG te vestigen. Doet de gemeente dit ook actief op het gebied van leegstaande winkels, of voert men een meer passief beleid. Zo ja op welke wijze en zo nee waarom niet? Waarom kiest de gemeente er voor om een actief, dan wel passief beleid te voeren?
- Er bestaat de mogelijkheid vanuit de Grex om een fonds op te richten om zodoende schade als gevolg voornoemde planologische instrumenten te kunnen financieren. Doet de gemeente dit ook? Zo ja op welke wijze en levert dit resultaat op en zo nee waarom niet?
- Op welke wijze maakt de gemeente Alkmaar gebruik van andere planologische instrumenten uit het bestemmingsplan om leegstand te voorkomen?

- Is de gemeente ooit teruggefloten door de Provincie op het gebied van nieuwe ontwikkelingen van winkelmeters?
- Hoe ziet de gemeente de rol van ontwikkelaar en beleggers binnen de context van de leegstand binnen de gemeente?
- Hoe ziet de gemeente de rol van ontwikkelaars en beleggers binnen de context van het tegengaan van leegstand binnen de gemeente?
- Wordt er actief overleg gevoerd met eigenaren en ontwikkelaars ten aanzien van het tegengaan van leegstand? Zo ja op welke wijze en zo nee waarom niet? Indien er overleg wordt gevoerd, in welke mate is consensusvorming dan aan de orde om tot een gezamenlijk akkoord en oplossingen te komen, of werkt dit niet omdat men toch enkel voor het eigen belang kiest?
- In de verschillende gemeentelijke stukken valt te lezen dat er prioriteit moet worden gegeven aan het kernwinkelgebied en (verdere) leegstand voorkomen moet worden. Kijkend naar de cijfers van Locatus en het PBL dan valt op dat de leegstand sinds het ontstaan van de crisis in zowel het centrum, Overstad als de Spoortbuurt is toegenomen. Bent u van mening dat het voornoemde de gemeente op dit gebied (deels) niet is gelukt om dit doel te bereiken? Zo ja, hoe kan dit volgens u, is dit bijvoorbeeld mede te wijten aan de economische crisis? Zo nee, waarom bent u van mening dat dit niet het geval is?
- In de verschillende beleidsstukken valt te lezen dat er voor de regio Alkmaar een Regionale Adviescommissie is waarin nieuwe winkelontwikkelingen worden besproken. Hoe is destijds door deze commissie ingegaan op de ontwikkeling van Overstad?
- Waarom zijn er binnen de gemeente, ondanks de crisis en de leegstandscijfers de afgelopen jaren alsnog winkelmeters aan het arsenaal toegevoegd, zaten deze plannen bijvoorbeeld al in de pijplijn? Ook blijkt het winkelaanbod per hoofd van de bevolking de afgelopen jaren juist te zijn toegenomen, is hier een verklaring voor te geven?
- Destijds is aangegeven dat Overstad en het oude centrum één samenhangend binnenstedelijk verzorgingsgebied moet zijn. Kijkend naar de passantenstromen en de toewijzingen van het type winkelgebied (zijnde een B/C locatie) van Locatus, dan lijkt dit vooralsnog niet gelukt te zijn, bent u het hiermee eens? Met andere woorden, was achterliggende gedachte voor Overstad niet te ambitieus ingestoken? Of heeft u een andere verklaring voor het feit dat het gebied niet de eerder gewenste functie heeft gekregen van een aanvulling op het kernwinkelgebied?
- Wat kan de gemeente / ontwikkelaar / belegger nog meer doen om de leegstand verder terug te dringen?
- Op de A locaties in de stad is niet / nauwelijks leegstand. Met name B en C locaties zijn volgens locaties onderhevig aan toch wel een behoorlijk percentage winkelleegstand, zijn er

plannen vanuit de gemeente om hier (al dan niet samen met ontwikkelaars en beleggers) iets tegen te doen? Zo ja wat voor plannen? Zo nee, waarom niet?

- Uit cijfers van Locatus blijkt dat het aantal B locaties sinds de crisis is toegenomen, is hier volgens u een verklaring voor?
- We zien dat het aantal passanten de afgelopen jaren sterk is afgenomen, heeft u hier als gemeente een logische verklaring voor? Denkt u bijvoorbeeld dat dit het gevolg is van internetshoppen, of de crisis, aangezien 2016 weer een stijgende lijn in het aantal passanten toont?

Vragenlijst belegger en makelaar / vastgoedadviseur

- Wat is volgens u de invloed van de economische crisis geweest op de omvang van de winkelleegstand binnen de gemeente Alkmaar?
- Door het restrictieve planologische beleid zijn veel binnensteden op elkaar gaan lijken (soort eenheidsworst). Door decentralisatiebeleid is er nauwelijks meer sprake van regionale / intergemeentelijke afstemming op het gebied van retailontwikkelingen. In hoeverre heeft dit volgens u invloed gehad op de toegenomen leegstand binnen de gemeente Alkmaar?
- Wat is volgens u de grootste oorzaak van de aanzienlijke leegstand op de winkelmarkt binnen de gemeente Alkmaar?
- Op welke wijze heeft u meegemaakt dat de gemeente Alkmaar gebruik maakt of tracht te maken van planologische instrumenten, zoals bijvoorbeeld onteigening, vestigen van WVG of het wegbestemmen van bestemmingen om nieuwe retailontwikkelingen / leegstand tegen te gaan in het centrum?
- Inventariseert de gemeente volgens de u actief de winkelleegstand en legt men deze naast de vraag en het (toekomstige) aanbod, om zodoende te bezien of een en ander op elkaar aansluit? Zo ja op welke wijze doet men dit en zo nee waarom niet volgens de belegger?
- Voert de gemeente volgens u meer een passief of juist actief beleid om leegstand in de retail tegen te gaan? En hoe ziet u zelf het liefst de rol van de gemeente in deze context?
- Hoe ziet u de rol van gemeente en ontwikkelaar binnen de context van de aanzienlijke leegstand binnen de gemeente?
- Hoe ziet u de rol van gemeente, de belegger en ontwikkelaar binnen de context van het tegengaan van leegstand binnen de gemeente?
- Heeft de u sinds het ontstaan van crisis nieuwe winkelmeters gebouwd / aangekocht binnen de gemeente (dit kunnen dus ook nieuw ontwikkelde meters zijn)? Zijn deze panden gevuld? Indien het pand gevuld is, heeft dit voor zover bekend geleid tot leegstand elders binnen de gemeente?
- Of heeft u als vastgoedeigenaar naar aanleiding van het voorgaande zelf meegemaakt dat daardoor winkels uit eigen portefeuille leeg zijn gekomen?
- Wordt er actief overleg gevoerd tussen beleggers, ontwikkelaars en gemeente ten aanzien van het tegengaan van leegstand? Zo ja op welke wijze en zo nee waarom niet? Indien er overleg wordt gevoerd, in welke mate is consensusvorming dan aan de orde om tot een gezamenlijk akkoord en oplossingen te komen, of werkt dit niet omdat men toch enkel voor het eigen belang kiest?

- Bent u van mening dat in het tegengaan van leegstand in een vroeg traject ook al de eindgebruiker meegenomen moet worden? Waar wel / niet?
- Bent u van mening dat in een gemeente met veel leegstand alvorens er nieuwe winkelmeters worden toegevoegd er eerst concreet moet zijn welke huurders zich hier zullen vestigen? Met andere woorden dient er bijvoorbeeld een bepaald percentage aan vierkantemeters middels bijvoorbeeld een getekende LOI / HOT verhuurd te zijn voordat plannen ontwikkeld kunnen worden? Waarom wel / niet, of heeft u hier een ander idee over?
- Wat kan de gemeente / ontwikkelaar / belegger nog meer doen om de leegstand verder terug te dringen?
- We zien dat het aantal passanten de afgelopen jaren sterk is afgenomen, maar dat het sinds 2015 weer langzaam toeneemt, heeft u hier een logische verklaring voor? Komt dit bijvoorbeeld volgens u enkel door het einde van de crisis, of zijn er (ook) andere factoren op van invloed?
- Merkt u dat de vraag naar tijdelijke contracten sinds het ontstaan van de crisis is toegenomen, en / of dat er steeds vaker een beroep moet worden gedaan op leegstandsbeheerders om het pand gevuld te houden? Zo ja hoe staat u hier tegenover?
- Merkt u dat de omvang van de te vergeven incentives voor huurcontracten sinds het ontstaan van de crisis is toegenomen, en / of dat er steeds vaker contracten worden afgesloten op omzethuur? Zo ja hoe staat u hier tegenover?
- Op welke wijze heeft u als belegger / ontwikkelaar zelf getracht de leegstand in eigen portefeuille terug te dringen binnen de gemeente Alkmaar?
- Het lijkt dat de huurprijzen binnen het centrum sinds 2007 niet / nauwelijks zijn veranderd, klopt dit?

Vragenlijst Ontwikkelaar

- Wat is volgens de ontwikkelaar de invloed van de economische crisis geweest op de omvang van de winkelleegstand binnen de gemeente Alkmaar?
- Door het restrictieve planologische beleid zijn veel binnensteden op elkaar gaan lijken (soort eenheidsworst). Door decentralisatiebeleid is er nauwelijks meer sprake van regionale / intergemeentelijke afstemming op het gebied van retailontwikkelingen. In hoeverre heeft dit volgens de ontwikkelaar invloed gehad op de toegenomen leegstand binnen de gemeente Alkmaar?
- Zitten er voor de toekomst nog nieuwe ontwikkelingen van winkelmeters in de pijplijn binnen de gemeente Alkmaar? Zo ja, bent u als ontwikkelaar nog voornemens om hier in te stappen (of bent u hier al mee bezig)? En bent u van mening dat dergelijke winkelmeters nog toegevoegde waarde hebben voor Alkmaar, met andere woorden, wordt er zo niet gebouwd voor de leegstand?
- Wat is volgens de ontwikkelaar de grootste oorzaak van de aanzienlijke leegstand op de winkelmarkt binnen de gemeente Alkmaar?
- Op welke wijze maakt de ontwikkelaar mee dat de gemeente Alkmaar gebruik maakt of tracht te maken van planologische instrumenten, zoals bijvoorbeeld onteigening, vestigen van WVG om nieuwe retailontwikkelingen / leegstand tegen te gaan in het centrum?
- Is de ontwikkelaar wel eens benaderd door de gemeente om een samen vanuit de Grex een fonds op te richten om bovenstaande te kunnen financieren?
- Voert de gemeente volgens de ontwikkelaar meer een passief of juist actief beleid om leegstand in de retail tegen te gaan? En hoe ziet u zelf het liefst de rol van de gemeente in deze context?
- Hoe ziet de ontwikkelaar de rol van gemeente en beleggers binnen de context van de aanzienlijke leegstand binnen de gemeente?
- Hoe ziet de ontwikkelaar de rol van gemeente en beleggers binnen de context van het tegengaan van leegstand binnen de gemeente?
- Heeft de ontwikkelaar sinds het ontstaan van crisis nieuwe winkelmeters toegevoegd binnen de gemeente? Zijn deze panden gevuld en / of doorverkocht aan een belegger? Indien het pand gevuld is, heeft dit voor zover bekend geleid tot leegstand elders binnen de gemeente?
- Heeft de ontwikkelaar sinds het ontstaan van de crisis (meer) winkelpanden geherstructureerd/herbestemd, gerenoveerd, of gesloopt? Zijn deze panden gevuld en / of doorverkocht aan een belegger? Indien het pand gevuld is, heeft dit voor zover bekend geleid tot leegstand elders binnen de gemeente?

- Wordt er actief overleg gevoerd met eigenaren en gemeente ten aanzien van het tegengaan van leegstand? Zo ja op welke wijze en zo nee waarom niet? Indien er overleg wordt gevoerd, in welke mate is consensusvorming dan aan de orde om tot een gezamenlijk akkoord en oplossingen te komen, of werkt dit niet omdat men toch enkel voor het eigen belang kiest?
- Wat kan de gemeente / ontwikkelaar / belegger nog meer doen om de leegstand verder terug te dringen?
- We zien dat het aantal passanten de afgelopen jaren sterk is afgenomen, heeft u hier als ontwikkelaar een logische verklaring voor? Denkt u bijvoorbeeld dat dit het gevolg is van internetshoppen, of de crisis?