AUTEUR ROGER KERSTEN

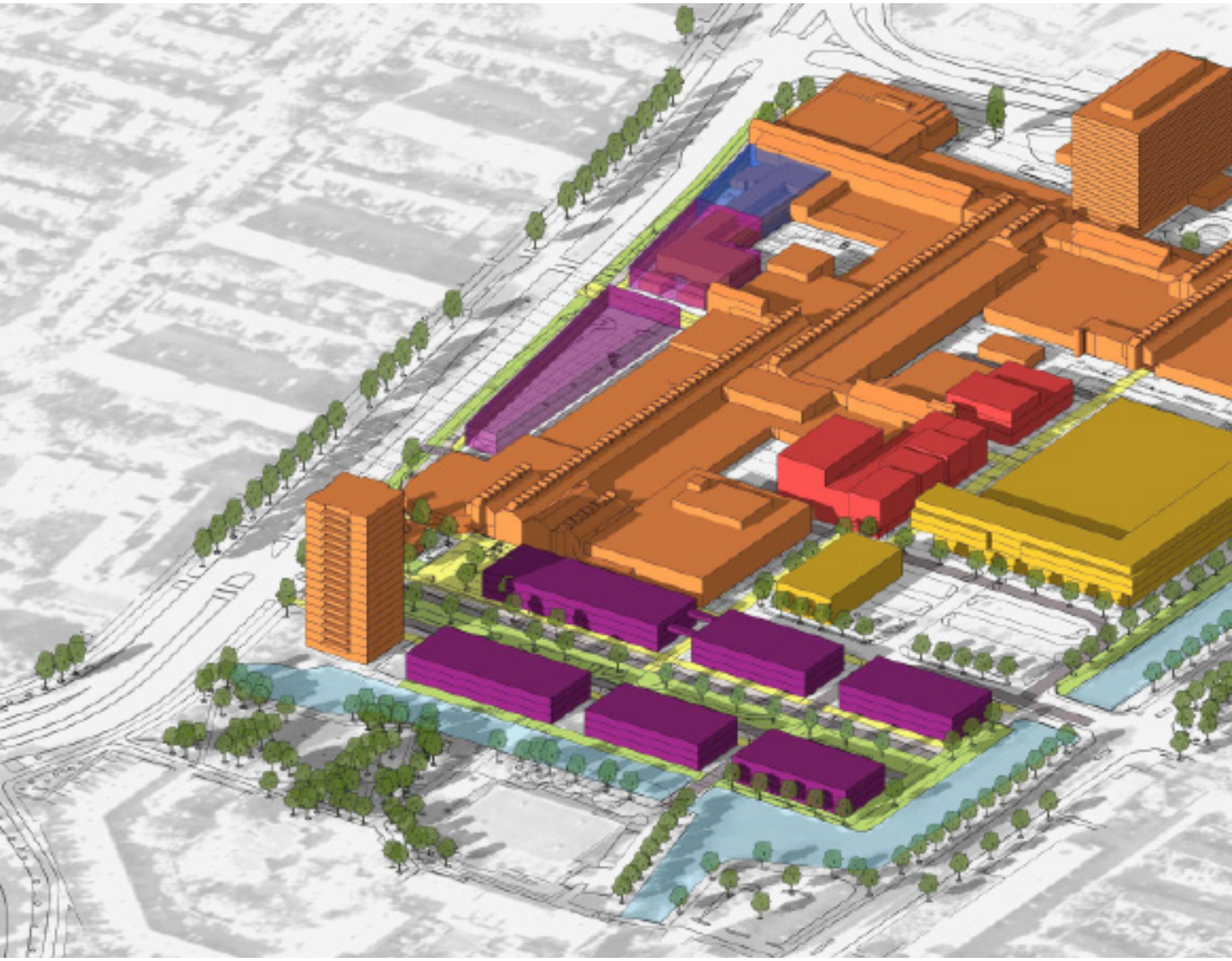
Blokkade bij versterking winkelcentrum Schalkwijk, Haarlem

De Ladder snijdt aan twee kanten!

Het faillissement van V&D heeft, voor zover dat nog nodig was, de winkelleegstand een duidelijk gezicht gegeven. Niet alleen krimpgebieden en aanloopgebieden hebben ermee te kampen, maar nu ook de meest prominente plekken in alle grote steden. Daarmee neemt de emotie rond dit thema verder toe. Zodanig zelfs dat goedbedoelde instrumenten als de Ladder voor duurzame verstedelijking eerder wordt mísbruikt dan gebruikt. Met verder verslechterende gevolgen voor het winkellandschap, vindt Roger Kersten, die de consument als grootste verliezer ziet.

De Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand te voorkomen. Wie kan daar nou tegen zijn? De praktijk blijkt weerbarstiger. Reden voor de minister om binnenkort met een aanpassing van de Ladder te komen. Hoe dat uitpakt, moet nog worden bezien.

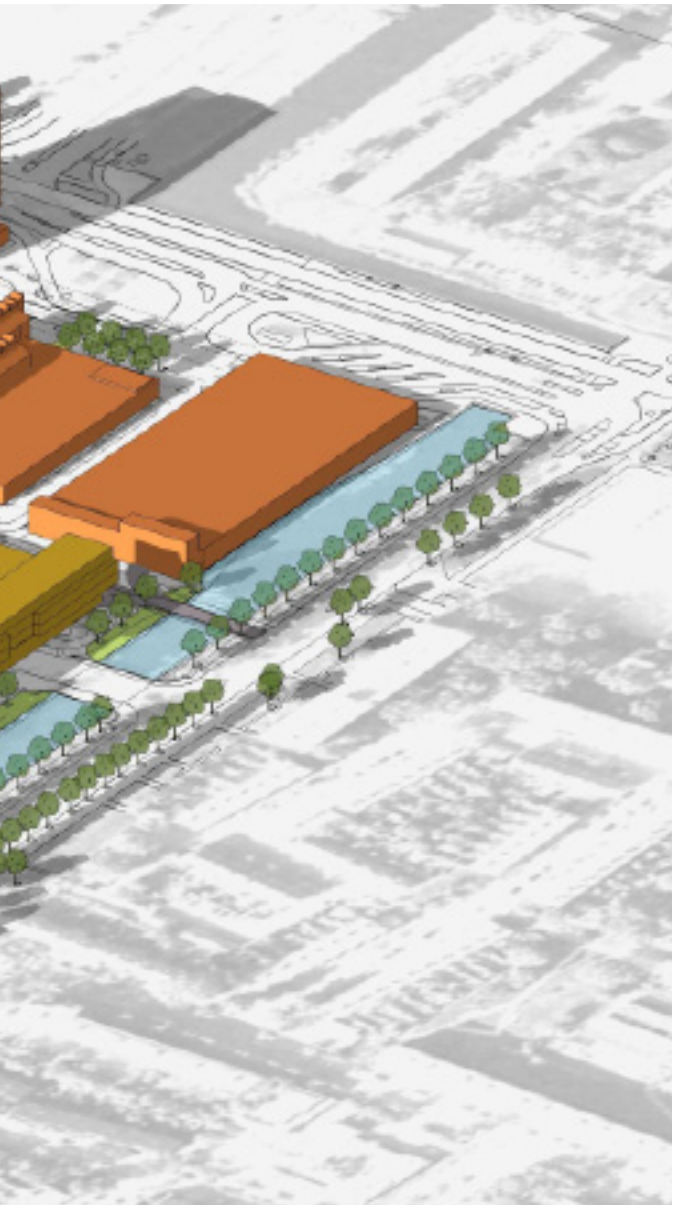
Een kritische discussie over de vraag hoe we overaanbod van vastgoed kunnen voorkomen is natuurlijk op zijn plaats. Ik zie daar op zijn minst twee kanten aan: een publieke en een private.
De prikkel voor gemeenten om grond uit te geven en daaraan te verdienen is een bijna typisch Nederlands verschijnsel. In zijn afstudeerscriptie 'Amsterdamse kantorentragedie in internationaal perspectief' (2012) beschrijft Jaap Kersten dat dit een belangrijke reden is waarom Amsterdam een veel grotere kantorenleegstand kent dan Londen, waar de overheid een andere rol heeft op de grondmarkt. De 'private' overheidsbelangen en de zorg voor de goede ruimtelijke ordening zijn hier soms strijdig. »



Te vaak wordt de leegstand puur kwantitatief benaderd

Daarnaast is er de kant van de markt waar, als het om detailhandel gaat, sprake is van overaanbod.
In de actuele discussies overheerst deze tweede kant. Te vaak wordt deze discussie puur kwantitatief benaderd, onbewust gevoed door de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit blijkt uit de vele zaken die bij de Raad van State eindigen, met de Ladder als belangrijkste argument om tegen nieuwe ontwikkelingen te zijn. Ik vind dat niet terecht.

Een voorbeeld. Winkelcentrum Schalkwijk is het tweede winkelgebied van Haarlem, naast de binnenstad. Bij de opening in de jaren 70 was het een comfortabel en luxe winkelcentrum met ruim 120 winkels waar de hele regio op afkwam. Vaak gehoorde argumenten waarom het minder is geworden, zijn de verschraling van de omgeving en het betaald parkeren. Daarnaast hebben andere winkelcentra niet stilgezeten; misschien wel de belangrijkste reden van de achteruitgang.
De gemeente en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) zijn al vijftien jaar in overleg om tot versterking van het winkelcentrum te komen: meer functies, meer kwaliteit en een betere winkelstructuur. We weten dat dergelijke planprocessen veel tijd kosten, en dat de crisis de aanpak in de weg heeft gezeten.
De gemeente en de CVvE hebben de plannen



Veel leegstand in winkelcentrum Schalkwijk, Haarlem.

Schets van de originele plannen voor vernieuwing van Winkelcentrum Schalkwijk.

in afgeslankte vorm doorgezet, passend bij de huidige tijd. Ondertussen loopt de leegstand in het winkelcentrum op, met de lege V&D erbij zelfs tot rond de 20 procent. Een klein aantal eigenaren maakt nu bezwaar bij de Raad van State en haalt daarbij de Ladder aan. Het is misschien verleidelijk om die bezwaren te volgen, puur kwantitatief beschouwd, maar de gevolgen voor het winkelcentrum zijn desastreus.

Dat het winkelcentrum zoveel leegstand kent, heeft meerdere redenen. Verminderde consumentenbestedingen en internet spelen absoluut een rol, naast het feit dat er te weinig is geïnvesteerd in nieuw aanbod en verblijfskwaliteit. De vastgoedeigenaren – uitzonderingen daargelaten – zijn tot op heden individueel noch collectief in staat gebleken om een vernieuwingsslag te plegen. Het versnipperde eigendom speelt hierbij een rol; de belangen, het investerend vermogen en de vernieuwingsdrift lopen wellicht te veel uiteen.
Een andere reden is dat de leegstaande winkels over het algemeen te klein zijn om nieuwe formules onder te brengen waar wel behoefte aan is. In de winkelmarkt verdwijnt het middensegment. Het hogere segment zal zich in Schalkwijk niet vestigen, maar in het lagere segment bestaat er wel degelijk interesse. Dat vraagt om grotere ruimtes en lagere huurprijzen. Maar het samenvoegen van winkels vindt nauwelijks plaats en de meeste vastgoedeigenaren vragen nog steeds te hoge huren, zoals blijkt uit het aanbodoverzicht van DTZ-Zadelhof.

Met de plannen voor twee vernieuwde supermarkten, afzoomwinkels, horeca, woningen, een non-foodtrekker, een bioscoop en een nieuwe inrichting proberen de gemeente en de CVvE het tij te keren. Die plannen zouden kunnen stranden bij de RvS als de eigen belangen van een aantal bezwaarmakers de doorslag geven. Kernpunt is dat de discussie over de aanpak van winkel- en kantorenleegstand te veel over vierkante meters gaat.
De Taskforce dynamische retailontwikkelingen heeft voor de Raad voor de Winkelcentra in 2014 aangegeven dat nieuw winkelvastgoed zinvol is als dit bijdraagt aan de structuurversterking van een winkelgebied. Belangrijker nog is dat nieuwe partijen nieuwe klanten trekken. Door steeds de Ladder ter hand te nemen met een puur kwantitatief pleidooi wordt die broodnodige vernieuwing belemmerd. De Ladder werkt daardoor vooral in het voordeel van zittende vastgoedeigenaren die niet investeren, die wachten tot het beter wordt. Dat zal toch niet de bedoeling zijn geweest. «