

Statenmededeling

Onderwerp

Koopstromen- en prestatieonderzoeken winkelgebieden

Datum

11 december 2018

Documentnummer

GS: 4444332

PS: 4454326

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

De regioresultaten van de koopstromen- en prestatieonderzoeken winkelgebieden.

Aanleiding

In de [Statenmededeling](#) Factsheet detailhandel, Samen hart voor de zaak en koersdocument detailhandel 2018 – e.v, d.d. 24 april 2018 bent u geïnformeerd over de actuele ontwikkelingen in de Brabantse detailhandel, de resultaten van Samen Hart voor de Zaak en de provinciale koers voor detailhandel in de komende jaren.

In deze statenmededeling informeren wij u over de belangrijkste regioresultaten van de [koopstromen- en prestatieonderzoeken](#) die afgelopen jaar zijn uitgevoerd. Naar aanleiding van verzoeken vanuit gemeenten om meer inzicht in de (ruimte-)vraag voor winkels hebben wij samen met de lokale Rabobanken de onderzoeken gefinancierd.

We spelen hiermee ook in op het uitblijven van een landelijk koopstromenonderzoek, dat, zoals afgesproken in de provinciale Retaildeal van 5 oktober 2016, onder leiding van de minister van Economische Zaken zou worden opgezet. Een toezegging die overigens door de toenmalige minister in 2013 tijdens een bestuurlijk overleg met provincies en brancheorganisaties is gedaan.

Op basis van de resultaten geven we aan hoe we de detailhandelskoers nader gaan invullen. Onder andere door een aanscherping van de richtinggevende principes voor de regionale afspraken met betrekking tot detailhandel.

Bevoegdheid

GS informeren uw Staten vanuit hun uitvoerende rol. De provinciale koers detailhandel maakt onderdeel uit van het [Uitvoeringsprogramma Werklocaties](#)

dat op 18 maart 2016 door GS is vastgesteld en waarvoor op 20 mei 2016 door Provinciale Staten een [begrotingswijziging](#) is vastgesteld.

Datum

11 december 2018

Documentnummer

GS: 4444332

PS: 4454326

Kernboodschap

1. Naast 0,5 miljoen vierkante meter leegstand presteert 1 miljoen vierkante meter winkelvloeroppervlak onder de landelijke norm

Met de [Factsheet detailhandel](#) hebben wij u geïnformeerd over het feit dat 0,5 miljoen vierkante meter winkelvloeroppervlakte leeg staat. In de onderzoeken naar koopstromen- en prestatieonderzoeken is ook het functioneren van het in gebruik zijnde winkelvloeroppervlakte onderzocht. Hierbij is de jaaromzet van de gebruikte winkelvloeroppervlak afgezet tegen de benodigde jaaromzet die per vierkante meter winkelvloeroppervlak nodig is voor een gezonde bedrijfsvoering. Uit de onderzoeken blijkt dat 1 miljoen vierkante meter winkelvloeroppervlak onder de landelijke norm presteert. Dit is vooral het geval bij winkels met niet-dagelijkse goederen. Denk aan kleding, boeken, bruin- en witgoed, speelgoed. Inclusief de bestaande leegstand functioneert ongeveer 30% van het winkelvloeroppervlak in Brabant onder de landelijke norm.

Uiteraard moet er rekening gehouden worden met lokale en regionale omstandigheden maar dit is een duidelijke indicatie dat er te veel aan winkelvloeroppervlakte in Brabant aanwezig is.

Gevolgen van het overaanbod aan winkelvloeroppervlak zijn onder andere verborgen armoede en eenzaamheid onder ondernemers, huurderving, pensioen tekorten en toenemende leegstand. Aandacht moet blijven voor nieuwe trends en ontwikkelingen die op ons af komen en verdere gevolgen gaan hebben voor de behoefte aan fysieke winkels, zoals robotisering, internetwinkelen, komst kapitaalkrachtige internationale techbedrijven die interesse hebben in de Nederlandse markt, etc.

De analyses van de koopstromen- en prestatieonderzoeken zijn uitgevoerd door Rabobank Research. De lokale Rabobanken en partijen van het Platform de Nieuwe Winkelstraat (naast Rabobank, NRW, INretail, Vakcentrum, Stedennetwerk G32 Digitale stedenagenda, Click.nl, Hogeschool van Amsterdam/Carem, Platform Binnenstadsmanagement, Kamer van Koophandel, TNO) ondersteunen de gehanteerde nieuwe onderzoeksmethode op basis van big data. Vanuit de landelijke Retailagenda is er veel belangstelling en wordt via het IPO de staatsecretaris opgeroepen om in gesprek te gaan met de verschillende banken om te onderzoeken of deze onderzoeksmethode meegenomen kan worden in een landelijke aanpak.

2. (Sub)regionale aanpak om van detailhandels- naar centrumvisie te komen

Duidelijk is dat het winkelvloeroppervlak verminderd moet worden. Dit betekent dat een deel van de winkelgebieden getransformeerd moet worden met andere functies. Een detailhandelsvisie alleen is dan ook niet voldoende. Steeds meer gemeenten zien in dat het bij de toekomstontwikkeling winkelcentra niet alleen

meer gaat om winkels. Met name bij de ontwikkeling van binnensteden en dorpscentra gaan we, daar waar nodig, gemeenten ondersteunen bij het opstellen van centrumvisies. Dit doen we onder meer door middel van een aanscherping van de vastgestelde richtinggevende principes voor de regionale afspraken uit 2013 die we aan de gemeenten meegeven. Samen met de gemeenten gaan we door middel van de regionale afspraken antwoord geven op welke wijze invulling gegeven wordt aan de richtinggevende principes. Uit de koopstromen- en prestatieonderzoeken blijkt dat de winkelbestedingen een subregionaal karakter kennen. Dit wil zeggen dat een groot deel van de bestedingen niet in de eigen woonplaats plaats vindt maar in een andere kern in de regio. Subregionale afstemming en samenwerking is noodzakelijk voor goede centrumvisies.

Datum

11 december 2018

Documentnummer

GS: 4444332

PS: 4454326

In Zuidoost-Brabant hebben we in samenwerking met de Metropool Regio Eindhoven en Fontys Hogescholen, als vervolg op het koopstromen-prestatieonderzoek en op de verbetering van de (sub)regionale samenwerking en afstemming, ingezet op een leergang over centrumontwikkelingen. Dergelijke kennis- en inspiratiesessies willen we in samenwerking met gemeenten ook opzetten in de andere drie regio's.

Een visie op de detailhandelsontwikkelingen buiten binnensteden en dorpscentra is nodig om te voorkomen dat ontwikkelingen elders leiden tot desinvesteringen in de binnensteden en dorpscentra.

De retailadviescommissie is een belangrijk instrument dat we inzetten om de kwaliteit van plannen met detailhandelsontwikkelingen te verbeteren. We zien tot ons genoegen dat de retailadviescommissie steeds vaker in een vroeg stadium van de planvorming door gemeenten wordt geraadpleegd. Bijvoorbeeld rondom de ontwikkeling van tuincentra en supermarkten.

3. Het reduceren van het overaanbod aan winkelmeters wordt meegenomen aan de transformatietafels

Het te veel aan winkelvloeroppervlak wordt steeds meer door gemeenten erkend. Het transformeren van winkelgebieden maakt deel uit van de aanpak met de Transformatietafels, waarover u bent geïnformeerd in de statenmededeling over de Voortgangsrapportage bij de Brabantse agenda wonen. De transformatietafels zijn een instrument om integraal en in samenwerking met gemeenten de problematiek in kaart te brengen en de provinciale rol en inzet bij gebiedsontwikkelingen met een transformatieopgave te bepalen.

4. Kennis- en inspiratiesessie ten behoeve van sociale meerwaarde van winkelgebieden.

Uit ervaringen van het kennisprogramma [Samen hart voor de zaak](#) en adviezen vanuit kennisinstellingen gaat het ook om redenen om winkelgebieden te bezoeken of in te verblijven. Naast winkelen gaat het om ontmoeten, beleven en ontspannen.

Het toevoegen van sociale meerwaarde en ter verbetering van het verblijfs- en leefklimaat is een belangrijk thema dat door kennisinstellingen en de partijen van de landelijke Retailagenda onder de aandacht wordt gebracht. Het is ook een van de thema's die centraal heeft gestaan tijdens een leergang in Zuidoost-Brabant.

We zetten ook in op de voortzetting van de opgebouwde samenwerking met partijen, waaronder onderwijsinstellingen, in het reeds afgeronde kennisprogramma Samen hart voor de zaak. Mede op verzoek van de onderwijsinstellingen zal sociale meerwaarde een centraal samenwerkingsthema zijn. Met behulp van studententrajecten en in samenwerking met gemeenten en andere stakeholders wordt kennis over het thema doorontwikkeld. De kennis wordt onder andere gedeeld via onze betrokkenheid bij gemeentelijke transformatieopgaven en in regionale kennis- en inspiratiesessies.

Consequenties

1. De onderbouwing van detailhandelsplannen komen onder druk te staan

De noodzaak om het winkeloppervlak te verkleinen wordt inmiddels breed erkend. Desondanks ligt het in de lijn der verwachting dat er weerstand ontstaat tegen de uitkomsten van de koopstromen- en prestatieonderzoeken. Individuele ondernemers en vastgoedeigenaren hebben uitbreidingsplannen en bij gemeenten liggen nog plannen met nieuwe detailhandelsontwikkelingen op de plank. Vaak zijn dit nog plannen uit het verleden. De onderbouwing van deze plannen komen door de koopstromen- en prestatieonderzoeken onder druk te staan. Door middel van de transformatietafels, de inzet van de provinciale Retailadviescommissie en door kennis- en inspiratiesessies willen we de kansen en alternatieven benadrukken. In Zuidoost-Brabant is deze aanpak, na aanvankelijke weerstand, vooralsnog succesvol gebleken.

2. Samenwerken is nog geen vanzelfsprekendheid

We zetten in op samenwerking met gemeenten maar samenwerking is geen vanzelfsprekendheid. In een aantal regio's staat de regionale samenwerking onder druk. We willen echter samenwerking blijven bevorderen door:

- Het betrekken van andere stakeholders, zoals onderwijsinstellingen en brancheorganisaties.
- De inzet van de provinciale Retailadviescommissie.
- Voor het bestuurlijk draagvlak willen we per regio een bestuurlijke kopgroep formeren die de regionale processen begeleidt.

Datum

11 december 2018

Documentnummer

GS: 4444332

PS: 4454326

Europese en internationale zaken

N.v.t.

Datum

11 december 2018

Documentnummer

GS: 4444332

PS: 4454326

Communicatie

De gemeenten zijn door middel van zogenaamde kick-off bijeenkomsten geïnformeerd over de regio-analyses waarna met gemeenten de resultaten besproken zijn en desgewenst verdiepingsonderzoeken van de betreffende gemeenten zijn uitgevoerd. Door middel van een online magazine, regionale bijeenkomsten, zoals de ontwikkeldagen, worden gemeenten betrokken bij het vervolg. In regionale bestuurlijke bijeenkomsten worden de resultaten van de koopstromen- en prestatieonderzoeken besproken en de richtinggevende principes meegegeven. Tijdens de ontwikkeldagen eind 2019 of indien mogelijk eerder willen we een herziening van de huidige regionale afspraken.

Vervolg

De regionale resultaten van de koopstromen- en prestatieonderzoeken zijn bekend. De gemeenten hebben de mogelijkheid gekregen om een verdere uitwerking op winkelgebied niveau op eigen kosten bij het adviesbureau aan te vragen. Deze uitwerkingen worden de komende maanden in Noordoost-, Midden- en West-Brabant uitgevoerd. Als vervolg op de onderzoeken gaan we met de gemeenten in deze regio's kennis- en inspiratietrajecten opzetten om in samenwerking en afstemming met elkaar de opgaven in de winkelgebieden te bespreken en de regionale afspraken over detailhandelsontwikkelingen aan te scherpen. Hierbij worden de ervaringen uit de leergang van Zuidoost-Brabant betrokken.

Het vervolgtraject met de leergang in Zuidoost-Brabant wordt 24 januari 2019 afgerond met een bestuurlijke bijeenkomst waarin de opbrengst van de leergang wordt gedeeld en de daaruit voortkomende adviezen worden besproken.

In overleg met gemeenten wordt de provinciale rol bij concrete transformatieopgaven, onder andere in winkelgebieden bepaald. Daarnaast weten gemeenten steeds meer de Retailadviescommissie te vinden als het gaat om het verbeteren van de kwaliteit van detailhandelsplannen. Met de besproken casuïstiek wordt de werkwijze van de commissie doorontwikkeld. De evaluatie van de Retailadviescommissie wordt meegenomen in de evaluatie van het programma Werklocaties in 2019.

Met onderwijsinstellingen en andere kennisinstellingen wordt de samenwerking met betrekking tot het thema sociale meerwaarde in winkelgebieden in de eerste helft van 2019 geconcretiseerd.

Bijlagen

1. Oplegnotitie Toelichting rapportage regioresultaten koopstromen- en prestatieonderzoeken, documentnummer 4449749.
2. [Rapportage regioresultaten koopstromen- en prestatieonderzoeken Noord-Brabant](#), d.d. 3 december 2018, opgesteld door Ik Onderneem! En Rabobank Research, documentnummer 4448125.
3. Richtinggevende principes voor regionale afspraken, documentnummer 4444436.

Datum

11 december 2018

Documentnummer

GS: 4444332

PS: 4454326

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Opdrachtgever:

de heer M.A. Spanjers, (073) 681 27 76, mspanjers@brabant.nl.

Opdrachtnemer:

de heer V.M.J. Munnecom, (073) 681 25 54, vmunnecom@brabant.nl.