

Aan Gedeputeerde Staten van Overijssel  
Postbus 10078  
8000 GB Zwolle

Secretariaat: Luttenbergstraat 2  
Postbus 10078  
8000 GB Zwolle  
Telefoon 038 499 74 04  
E-mail [d.melenhorst@seroverijssel.nl](mailto:d.melenhorst@seroverijssel.nl)  
[www.seroverijssel.nl](http://www.seroverijssel.nl)

Ons nummer: S1882 Datum: 8 december 2016

## Onderwerp: Reactie op Retaildeal Overijssel

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

**U heeft 5 oktober 2016 een 'provinciale retaildeal' met het Rijk getekend. Hiermee zet de provincie de problematiek in de retail hoog op de (provinciale) agenda. Dat dit zeer wenselijk is laten de uitkomsten van het onderzoek dat recent is uitgevoerd in opdracht van de Sociaal Economische Raad Overijssel (SER Overijssel) zien. In voorliggend advies reageert SER Overijssel op uw retaildeal.**

### ***Overijsselse situatie zeer zorgelijk***

Het onderzoek<sup>1</sup> naar de huidige stand van zaken, de ontwikkelingen in de Overijsselse retail in de afgelopen 5 jaar en voorspellingen voor de periode tot 2025 laten zien dat Overijssel kampt met een omvangrijke leegstand. Van alle verkooppunten staat 8,4 procent leeg, alleen Limburg heeft relatief meer leegstaande verkooppunten. Gemeten in vierkante meters winkelvloeroppervlak kent Overijssel in augustus 2016 9,2 procent leegstand, eveneens beduidend hoger dan landelijk (8,3 procent). De SER Overijssel heeft het onderzoeksbureau Locatus gevraagd te kijken naar het toekomstperspectief van de winkelgebieden in Overijssel. De verwachting van Locatus is dat nog eens zo'n 10 procent van de huidige verkooppunten in de Overijsselse winkelgebieden in 2025 zal zijn verdwenen. Dat is aanzienlijk meer dan landelijk (7 procent). Al met al maakt SER Overijssel zich zorgen over de (toekomstige) leefbaarheid van de kernen in Overijssel.

### ***De Retaildeal, inleiding***

*De provincies nemen de regie in regionale samenwerking en afstemming en zetten (ruimtelijke) instrumenten in om vitale en toekomstbestendige winkelgebieden te realiseren en winkelleegstand tegen te gaan en te voorkomen. Zo luidt de duidelijke inleiding van de provinciale RetailDeals<sup>2</sup>. Volgens minister Kamp van Economische Zaken is een dergelijke regiefunctie van de provincies verstandig, want het aantal winkelmeters moet worden verminderd. Twintig procent winkelruimte moet uit de markt worden genomen en er moet overbodige plancapaciteit worden geschrapt. Daarvoor heeft de minister oa een speciaal Impulsteam samengesteld om de boel aan te jagen. Een van de intenties van het Impulsteam is dat via de provinciale retaildeals de 20 procentregeling en de saldoregeling (komt er iets bij dan ook er iets af) tot provinciaal beleid zou worden verheven<sup>3</sup>. De vanuit het Impulsteam van de Retailagenda voorgenomen 20% regeling en saldobenadering komt echter helemaal nergens terug in de Retaildeal. De retaildeal moet meer worden gezien als, zoals is te lezen, een intentieovereenkomst en geen contract.*

***Advies:*** *SER Overijssel adviseert om nadrukkelijk in te zetten op de 20% regeling en de saldobenadering als uitgangspunt voor het Overijsselse retailbeleid.*

<sup>1</sup> Het onderzoek "Retailanalyse provincie Overijssel", is te downloaden via <http://www.seroverijssel.nl/publicaties/index.asp?id=376>

<sup>2</sup> Provinciale Retaildeals, oktober 2016.

<sup>3</sup> Shopping Centre News, winkelcentra, winkelgebieden en retail (4,2016). Pag. 12-13. Het Retailagenda Impulsteam.

## **De Retaildeal, het gezamenlijke gedeelte**

De provinciale Retaildeal bestaat uit een gezamenlijk gedeelte en aparte uitwerkingen per provincie. In het gezamenlijk deel van de provinciale Retaildeals gaat het met name om de afspraak een landelijke set gegevens te ontwikkelen, van objectieve kengetallen en koopstromen tot een landelijke vastgoedmonitor. In de ogen van SER Overijssel grote winst, omdat een aantal provincies eigen vastgoed-/leegstandsmonitoren in ontwikkeling had, waarbij gegevens en definities net niet tussen regio's en provincies vergelijkbaar waren of data te gedateerd waren. De recent ontwikkelde eenduidige omzetkengetallen, ontwikkeld door de verschillende onderzoeksbureaus met werkgevers en werknemersorganisaties in StiDem (zie detailhandel.info), kunnen direct in de landelijke set data worden opgenomen. In ieder geval wordt nu, zoals de minister formuleert "voorkomen dat we een discussie voeren over de cijfers in plaats van over oplossingen".

**Advies:** SER Overijssel adviseert de provincie om discussie over cijfers te voorkomen door in de eigen beleidstukken en monitoring aan te sluiten bij de landelijke set gegevens.

## **De Retaildeal, het Overijsselse maatwerkdeel**

SER Overijssel is positief over de opgezette Overijsselse retaildeal. Overijssel onderscheidt zich in de deal van andere provincies door een stevige nadruk op het economische spoor. Zo richt de provincie zich als enige op het onderschatte grote banenbelang in de detailhandel (11% van de totale werkgelegenheid) en pakt de stimulering op van om en bijscholing van retailpersoneel of het vraagstuk van bedrijfsopvolging in grotere detailhandelsfamiliebedrijven. Overijssel is ook een van de weinige provincies die in de Retaildeal financiële middelen toezeggen (naast Gelderland en Noord-Holland). Als aanjaagsubsidie stelt Overijssel 250.000 euro beschikbaar voor de uitvoering van gemeentelijke retaildeals en investeert enkele miljoenen via de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO), die een verbrede opdracht krijgt richting de binnensteden. SER Overijssel vraagt zich overigens wel af of de inzet van de HMO zich voor deze specifieke opdracht leent. De HMO is zeker wel toegerust op het niveau van stimulering van grootschalige herstructureringsopgaven, maar op het niveau van de vele kleinschalige transformatieprojecten (de aanloopstraat en de problematiek van de individuele pandeigenaar/ondernemer) lijkt de HMO minder toereikend geëquipeerd. De provincie beperkt de inzet van de HMO zelf al door de voorwaarde van een minimale projectomvang van een miljoen euro te stellen.

Het stimuleren van gemeentelijke retaildeals acht SER Overijssel van belang. Op dit niveau (lokaal, maatwerk per winkelgebied) vinden de sleutelpartijen elkaar (gemeente, vastgoedeigenaren, ondernemers). Vanuit de lokale uitvoeringsprogramma's voortvloeiend uit deze lokale retaildeals worden de meest concrete acties verwacht die direct versterkend in de gebieden werken. In de optiek van SER Overijssel is de huidige 1,2 miljoen euro voor "leren en inspireren" vanuit De Stadsbeweging (stadscafé's, woonkeukens, dialoog en communityvorming etc.) voldoende. Zeker omdat daarnaast de retaildeal eveneens veel aandacht geeft aan kennis delen, provinciale retailbijeenkomsten en andere kennisdeling en facilitering. Door bijv. de nog vrij beschikbare gelden van de Stadsbeweging direct op het niveau van de lokale actieprogramma's te investeren, zijn actoren het meest geholpen.

**Advies:** SER Overijssel pleit ervoor, ipv alleen een 10.000 euro aanjaagpremie per gemeentelijke retaildeal, een groot gedeelte van de nog vrij beschikbare gelden van de Stadsbeweging<sup>4</sup> hiervoor aan te wenden (5 van de in totaal 9,7 miljoen is nog vrij gereserveerd voor 2018-2019).

---

<sup>4</sup> De Stadsbeweging, Statenvoorstel nr. PS/2016/716

Dit zou (eveneens) kunnen door een apart Overijsselse binnenstadfonds in het leven te roepen van waaruit bijv. meer kleinschalige transformatieprojecten gefinancierd kunnen worden en/of een vorm van een prijsvraag waarbij een deskundigenjury een selectie maakt van “onderscheidende en vernieuwende lokale concepten en projecten”.

### **De Retaildeal, wat wordt gemist?**

Iedere partij aangesloten bij de Retailagenda (van Detailhandel Nederland en Inretail tot de vastgoedbeleggers van IVBN en de Ministeries) is van mening dat de provincie met name 1 prioritaire taak heeft: die van regisseur (een strikt R.O. beleid/verordening én handhaven). Dat vraagt bestuurlijke wil(s)/kracht. SER Overijssel pleit al jaren in verschillende adviezen om het provinciale ruimtelijke beleid (en de bijbehorende verordening) op het punt van detailhandel te verscherpen.

Een dergelijke aanscherping van het ruimtelijk instrumentarium vinden wij in de Overijsselse retaildeal niet terug. Dat had mede met het oog op de huidige revisie van de Omgevingsvisie wel in de rede gelegen. Elders in het land wordt meer pro-actief geopereerd.<sup>5</sup> Zo stellen andere provincies bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijziging een advies via deskundigencommissies verplicht (Zuid-Holland, Noord-Holland, binnenkort volgt Noord-Brabant) en/of verplichten het opstellen van actuele regionale detailhandelsvisies (Noord-Holland, verplicht getoetst door externe deskundigen) of hebben regionale bestuursafspraken bekrachtigd in de omgevingsverordening (Limburg, POL).

***Advies:** SER Overijssel vraagt opnieuw GS de regisseursrol op ruimtelijk gebied te nemen en:*

- 1. Een adviescommissie detailhandel in te stellen en**
- 2. Gemeenten te verplichten te komen tot een regionale detailhandelsvisie**

Als een gemeente nieuwe detailhandelsontwikkelingen wil vastleggen in een bestemmingsplan, is daarvoor een goede motivering en onderbouwing nodig. De gemeente heeft de plicht om de actuele regionale behoefte aan de nieuwe detailhandel aan te tonen en de (regionale) ruimtelijke effecten van uitbreidingsplannen op andere winkelgebieden in kaart te brengen. Ook moet de gemeente met buurgemeenten afstemming realiseren. Een in te stellen Adviescommissie Detailhandel toetst of de gemeentelijke plannen voor nieuwbouw op een juiste manier zijn gemotiveerd en of de eventuele regionale vraag deugdelijk is onderbouwd. Daarnaast velt de Adviescommissie een oordeel over de ruimtelijke effectanalyse. Wanneer een gemeente een bestemmingsplan in procedure brengt, moet het advies van de Commissie Detailhandel worden bijgevoegd. De provincie betreft dit advies bij de beoordeling van het bestemmingsplan. Om de afstemming tussen gemeenten meer te borgen pleit SER Overijssel daarnaast voor het invoeren van verplichte regionale detailhandelsvisies.

Graag zien sociale partners uw reactie tegemoet.

Dr. A. Peters



Voorzitter SER Overijssel

---

<sup>5</sup> Zie voor een uitgebreidere vergelijking provincies. Melenhorst DGB en CJ Pen (2016), Provinciale retaildeals: goed begin, te weinig daadkracht (BinnenlandsBestuur, 24 nov.)