

## **Inspreeknotitie vergadering Commissie OGB Provincie Drenthe op 18.05.16**

### *1. Opmerking vooraf.*

Twee landelijke organisaties worden nu door mij vertegenwoordigd. Dit zijn Detailhandel Nederland, de koepel van ondernemers in de detailhandel uit zowel GWB als MKB, en Inretail, de brancheorganisatie van ondernemers in mode, schoeisel/lederwaren, sportartikelen en woninginrichting.

### *2. Landelijke situatie detailhandel.*

De detailhandel is de grootste werkgever in Nederland en bestaat uit circa 100.000 ondernemingen waar ongeveer 700.000 mensen werken. Bovendien is de detailhandel de ruggengraat voor de voorzieningestructuur in ons land en bepaalt de sector in fysieke zin de attractiewaarde van de centra van de steden en dorpen.

Vanaf 1990 is het winkelareaal verdubbeld, terwijl de omzetten nagenoeg gelijk bleven.

Uitbreiding van het winkelareaal was vooral een aanbodgestuurd proces, d.w.z.

projectontwikkelaars die winst zagen en grondeigenaren die graag wilden verkopen.

Jarenlang was sprake van daling van detailhandelsbestedingen, vanaf 2015 stabilisatie.

Het gevolg was een substantiële daling van de omzetten per m<sup>2</sup> en erosie van de rendementen.

### *3. Situatie in Drenthe.*

De situatie van de detailhandel in Drenthe is allesbehalve rooskleurig.

- Assen en Emmen scoren in de PBL-studie in de laagste categorie: zwak en perifeer;
- De vloerproductiviteit (omzet per m<sup>2</sup>) ligt in Drenthe bijna 30% onder het landelijk gemiddelde (€ 2.153 tegenover € 3.000; zie rapport CityWorks c.s. 2015, blz. 39).
- De leegstand in Emmen en Hoogeveen ligt 20% en in Assen zelfs 50% boven het landelijk gemiddelde (Broekhuis Rijs op 21.01.16 in Hoogeveen bij de start van de Drentse Retailagenda, d.w.z. cijfers die dateren voor de teloorgang van winkelketens).
- De leegstand in het 30-minutengebied rondom Assen bedroeg medio 2015 222.900 m<sup>2</sup> (rapport CW 2015, blz. 39) en zal nu na de recente teloorgang van winkelketens aanzienlijk hoger zijn.

### *4. Landelijke Retailagenda.*

Met de landelijke retailagenda wordt beoogd het overaanbod aan winkelruimte terug te brengen en de leegstand tegen te gaan. Daartoe heeft de minister van EZ met tal van publieke en private partijen werkafspraken gemaakt. Op 12.05.16 heeft de minister via Radio 1 dit uitvoerig toegelicht en de kranten hebben dit de volgende dag opgenomen.

Marijke van Hees, voorzitter retailagenda, in Trouw van 13.05.16: "Wij zijn geen enthousiaste voorstanders van een FOC in Assen".

### *5. Provinciale Retailagenda.*

In Drenthe is er geen toetsingskader om nieuwe, op perifere locaties te vestigen grootschalige detailhandelsinitiatieven met regionale effecten te beoordelen. De geïnitieerde provinciale retailagenda zou in deze lacune kunnen voorzien. De beoordeling van het FOC-plan zou derhalve moeten worden verdaagd totdat de retailagenda is opgeleverd.

In beroepsprocedures bij de Raad van State wordt komt veelal de vraag aan de orde of de provincie beschikt over een provinciaal detailhandelsbeleid (Gelderland en Zuid Holland).

### *6. Kenmerken van een Foc.*

Een FOC is een gebied met winkels waarin goederen (vooral kleding en schoeisel) worden verkocht die ook verkrijgbaar zijn in reguliere winkelgebieden. Overige kenmerken zijn:

- perifere ligging en goedkope bouw (geen gelijk speelveld t.o.v. binnensteden);
- goede bereikbaarheid (bij afrit snelweg, royaal parkeeraanbod, lage parkeerkosten);
- alleen fabriekswinkels welkom (single brand stores);
- er wordt speciaal voor FOC's geproduceerd;
- lage kwaliteit van werkgelegenheid en lage loonkosten (verdringingseffecten);
- beperkte service;
- synergie voor binnenstad stelt weinig voor (zie Lelystad en Roosendaal).

#### 7. *Notitie CityWorks c.s. mei 2016.*

Op de inhoud van deze notitie valt het nodige af te dingen, zoals:

- er wordt gebruik gemaakt van Locatus-cijfers van medio 2015 en men heeft nagelaten deze door persoonlijke waarneming te actualiseren (teloorgang winkelketen begin 2016), waardoor deze notitie op moment van verschijning al verouderd is;
- in navolging van het rapport van oktober 2015 wordt gewerkt met onjuiste aannames (omzetten per m<sup>2</sup>; geschat aantal toeristen dat zou gaan kopen, zie rapport DTNP);
- recente effecten van FOC's in Roosendaal en Lelystad (huuropzeggingen in centrum) zijn niet vermeld.

#### 8. *Conclusie inzake FOC-initiatief Assen.*

De situatie van de detailhandel in Assen en overig Drenthe is weinig rooskleurig (sub 2 en 3). Dit initiatief verdraagt zich niet met het landelijke en evenmin met het provinciale beleid. De onderbouwing door CityWorks is niet alleen aanvechtbaar (zie contra-expertise DTNP), maar inmiddels al achterhaald (toenemende leegstand door teloorgang winkelketens). Er blijkt geen marktgebied te zijn; de gedachte FOC-locatie leidt tot geen enkele vorm van synergie en er is geen gelijk speelveld. Ook omtrent de handhaving van het concept is weinig zekerheid.

#### 9. *Standpunt detailhandel.*

De detailhandel (lokaal, regionaal, nationaal) is mordicus tegen de komst van een FOC nabij Assen. Een dergelijk winkelcentrum tast niet alleen de positie van de binnenstad van Assen aan, maar ook die in de andere plaatsen in Noord Nederland. M.a.w. de verzorgingsstructuur wordt aangetast. Bovendien brengt een FOC uit het oogpunt van werkgelegenheid nauwelijks iets. Tegenover beperkte toename van (laag gekwalificeerde) werkgelegenheid in Assen staat verlies van (hoger gekwalificeerde) arbeidsplaatsen in de regio.

Gerrit Sluiskes, 18.05.16.