

“Overheid moet economisch li

De detailhandel is volop in beweging. Zowel aan de vraag- en aanbodzijde, als ook bij de overheid vinden veel veranderingen plaats. Professor Kok, bijzonder hoogleraar commercieel vastgoed aan de Erasmus Universiteit, baarde kort geleden opzien met het idee de planning van perifere detailhandelslocaties weer over te hevelen naar de nationale overheid. In een interview met AGORA bepleit hij de invoering van een nationaal structuurplan en gaat daarmee in tegen de huidige decentralisatietendens.

**JOOST NIEUWENHUIJZEN EN
RICK ZIJDERVELD***

Het gedrag van de consument is veranderd. Hoe verklaart u dit?

De consument is grillig en onvoorspelbaar geworden. Zowel de run- als de funaankopen (doel-gerichte en recreatieve aankopen), zijn verenigd in één en dezelfde consument. Goethe heeft ooit gezegd: “Ach, zwei Seele wehnen in mein Brust”. Het individu is nu anders dan het individu van vijftien à twintig jaar geleden. Toentertijd was het alleen ‘ikke, ikke, ikke, en de rest kan stikken’. Nu waart er een geest rond van spiritualiteit en is men minder egoïstisch. Men vindt dit terug in een grotere interesse in bijvoorbeeld filosofische literatuur, maar ook in de vraag naar stiltecentra in nieuwe winkelcentra.

De geschiedenis herhaalt zich maar in onverwachte vormen. Bilderdijk zegt hierover in een stelling: ‘In het verleden ligt het heden, in het nu wat komen zal.’ Ik draai dit om: ‘in het heden ligt het verleden, in wat komen zal het nu’. Hiermee wil ik duidelijk maken dat er naar mijn mening een proces bestaat dat zich herhaalt in het huidige perspectief.

De trendbreuken zijn hierbij het meest interessant. Deze fungeren als een ‘early warning sys-

tem’, als gevoelige indicatoren bij veranderingen in de markt.

Welke veranderingen signaleert u aan de aanbodzijde?

Door de grilligheid van de consument reageert de detailhandel vooral met het aanpassen van formules. Op dit moment zie je het naast elkaar bestaan van verschillende formules. Zowel een diepte- als een breedte-assortiment komen voor en kunnen even succesvol zijn. De binnensteden gaan steeds meer op elkaar lijken. Het is geen kwestie meer van of-of, maar en-en. De aanbodkant reageert met een gecombineerde set van mogelijkheden op veranderingen in de vraag.

Daarnaast kan er ook niet meer gesproken worden van een algemene tendens van schaalvergroting, eerder van schaalverandering. Schaalvergroting en schaalverkleining komen beide voor. Van de verschillende soorten schaalvergroting (economisch, ruimtelijk en organisatorisch) is vooral de ruimtelijke schaalvergroting planologisch interessant. Differentiatie leidt tot een kortere gemiddelde levensduur van formules. De veranderingen gaan steeds sneller en vereisen grote flexibiliteit. Daarnaast moet de consument een formule wel blijven herkennen.

Door het diffuse karakter van de hedendaagse ontwikkelingen is er vanuit de branche veel belangstelling voor wat abstractere toekomstbeelden. Bij congressen kom ik vaak met een mythologisch verhaal aanzetten dat een aantal algemene waarheden omtrent de toekomst bevat. Dit overstijgt een beetje de al te rationele benaderingswijze die zo gebruikelijk was bij toekomstplanning.

Welke ruimtelijke- en beleidsaspecten spelen momenteel een grote rol binnen de marktpartijen?

Overheden zijn massieve realiteiten waar men niet omheen kan. De overheden zijn naast de marktpartijen de derde partij. Er is sprake van een driehoeksverhouding. Vroeger ging de overheid te veel voorwaardenstellend te werk. Nu ligt de nadruk op een voorwaardenschepend beleid. Men stelt de randvoorwaarden vast waarbinnen de markt vrij is; de ‘toernooiveldgedachte’. De dynamiek van de ‘wheel of retailing’ krijgt meer ruimte, waarbij de overheid de rol van scheidsrechter vervult.

Dit is zichtbaar in het nieuwe perifere detailhandelsbeleid. Vroeger ging de overheid vestiging van grootschalige detailhandel buiten de traditionele winkelgebieden tegen. Men hoopte zo de binnensteden en de voor Neder-



Prof. Kok

land kenmerkende fijnmazige functionele hiërarchie te beschermen. Door het gevoerde beleid is wildgroei van (grootschalige) detailhandelsvestigingen voorkomen. Het nieuwe perifere detailhandelsbeleid biedt de dynamiek nu meer ruimte. Door het aanwijzen van locaties voor geconcentreerde grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV's) bij de derdient stedelijke knooppunten, is men de markt tegemoet gekomen. De overheid ziet in dat ze deze dynamiek kansen moet geven.

Hoe staat het huidige perifere detailhandelsbeleid in relatie tot de hiërarchie van winkelcentra?

De ordeningsbeginselen die sinds de jaren '50 hebben gegolden komen aan het eind van hun levenskracht. Deze structuur wordt langzamerhand ‘ontmaasd’. Daarmee bedoel ik dat het fijnmazig net van winkelcentra (volgens de hiërarchie van nationaal niveau tot buurtcentra) aan het verdwijnen is. De consument denkt en gedraagt zich immers niet hiërarchisch. Fun-aankopen doet men in de binnenstad en de run-aankopen daarbuiten, ook hier is weer sprake van een ‘en-en’ situatie.

De ontwikkeling rond de grootschalige detailhandel krijgt nu meer aandacht. Tot voor kort ontstonden perifere detailhandelsvestigingen (PDV's) veelal ongepland op door bestemmingsplannen niet ingevulde gebieden, de zogenaamde witte vlekken. De GDV's worden daarentegen momenteel wel gepland. De hiërarchie blijft bestaan, maar vervaagt wel. De hiërarchie is te statisch geweest. De binnensteden behouden hun functie (aan de top van de ladder), maar de meeste buurtcentra verdwijnen ten gunste van de wijkcentra. Kijk bijvoorbeeld naar Den Haag Zuidwest: van de

raliseren, maar planologisch streng zijn”

29 kleine winkelcentra die er vroeger waren zijn er nu nog maar acht over.

Is het ABC-locatiebeleid van de regering een succes bij winkelplanning?

Het ABC-locatiebeleid dient ter beteugeling van de groei van de automobiliteit. Bedrijven en instellingen moeten zich zoveel mogelijk op A- of B-locaties vestigen. Bij de nieuwe, perifere grootschalige winkellocaties staan de busmaatschappijen te dringen om een lijn langs het centrum aan te leggen. Het probleem is dat nieuwe GDV-locaties van overheidszijde op een B-locatie dienen te worden gevestigd. De detailhandel is niet geneigd om met het gestelde beleid rekening te houden. Mobiliteitsbeleid en economische haalbaarheid gaan niet altijd samen. Daarnaast zal een grote perifere locatie extra automobiliteit te weegbrengen en daardoor het milieubeleid doorkruisen. Deze klassieke tegenstelling tussen economie en milieu wordt door het opzetten van GDV's dus niet opgelost.

Over de perifere-, maar nu ook over de geconcentreerde grootschalige detailhandelsvestigingen is veel te doen. Wat is uw mening over het overheidsbeleid in deze?

Het gaat bij de perifere locaties om vestigen buiten de winkelgebieden. In eerste instantie speelt dit zich af in de dertien stedelijke knooppunten, waarbij de Randstad het belangrijkste is.

Mijn stelling hierover is de volgende: GDV en PDV is een ruimtelijk economisch probleem. Dit geldt zowel voor de detailhandel zelf, als voor de overheden. Als overheid wil ik economisch liberaliseren, maar ruimtelijk (planologisch) wil ik streng zijn.

Tevens verwacht ik dat de regionalisering in de toekomst zal leiden tot elkaar beconcurrerende regio's. Nu zie je al dat gemeenten wedijveren om het binnenhalen van bijvoorbeeld kantoorontwikkelingen. Het gevaar bestaat dat regio's tegen elkaar worden uitgespeeld. Dit zal, ondanks de trend van decentralisatie van het overheidsbeleid, moeten worden opgelost. Er dreigt een bestuurlijk vacuüm. Als hiervoor geen oplossing wordt gevonden, ontstaat er chaos. Concurrentie tussen regio's kan leiden tot grote kapitaalvernietiging en ruimteverspilling. Naar mijn mening zou daarom de (grootschalige) winkelplanning weer op nationaal niveau moeten plaatsvinden. Met behulp van een nationaal structuurplan ondervang je bovengeschetste problemen, omdat de afweging niet op regionaal niveau wordt gemaakt maar op rijksniveau.

Op microniveau van de GDV (het winkelcentrum zelf) moet de concrete invulling gebeuren door enkele voortrekkers, waar ook de banken bij betrokken zijn. Andere winkels zullen dan snel zeggen: dat is een geschikte plaats, daar willen we zitten. De banken doen mee omdat het een aantrekkelijke belegging is, maar alleen als het risico niet te groot is. Dit

risico kan alleen klein zijn als een naastliggende gemeente niet tegelijkertijd een GDV aanlegt. Dit is slechts op rijksniveau af te dwingen.

Tot slot, hoe denkt u dat het nieuwe paarse kabinet met de detailhandel om zal gaan?

Dit is nog moeilijk te zeggen. Het is de vraag of de ministeries van Economische Zaken en VROM op dezelfde lijn blijven zitten. Bij mijn weten is in het nieuwe regeerakkoord geen aparte paragraaf opgenomen over het detailhandelsbeleid. In het verleden hebben we gezien dat een dubbeltje raar kan rollen. Ten aanzien van de PDV's had men eerst een nee-, toen een nee-mits- en nu een ja-tenzij-beleid. Het belangrijkste vind ik dat men het planologisch in de hand houdt.

Veel zal afhangen van de rol van minister Wijers van Economische Zaken en minister De Boer van VROM. Ik verwacht dat mevrouw De Boer mijn ideeën wel ondersteunt, van minister Wijers weet ik eigenlijk erg weinig. Afwachten dus.

* Redactie AGORA

Prof. Kok was in het verleden ondermeer planoloog bij de gemeente Den Haag, directeur van het IMK (Instituut voor het Midden en Kleinbedrijf) en directeur van het bureau Stad en Landschap. Tegenwoordig is hij Kroonlid bij de Raad van Advies voor de Ruimtelijke Ordening (RARO).



De Vlaamse wetgeving is op het gebied van de GDV's liberaler dan de Nederlandse: winkelcentrum Winegem bij Antwerpen. Bron: Redema Consultants B.V.

Hoge Vucht - Breda



Redema

Redema werkt voor u en is gespecialiseerd in:

- onderzoek
- planning
- ontwikkeling
- management
- renovaties van winkelcentra

Projectvoorbeelden zijn:

De Gaard - Utrecht
Groenhof - Amsterdam
Hoge Vucht - Breda
Meir Square - Antwerpen

Wijnegem Shopping Center - Antwerpen
Dunapark - Budapest

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Gerold den Boer
+32 3 231.63.31
Pieter van de Lustgraaf
+31 30 94.01.41

Redema Consultants
Minderbroedersruï 35 Ravellaan 209
2000 Antwerp 3503 RB Utrecht
Belgium Holland