

INTERVIEW  
WINKELLEEGSTAND



DOOR FRANS DREISSEN

# De leegte bloost in het hart

## Het winkellandschap in Limburg moet onverbiddelijk op de schop.

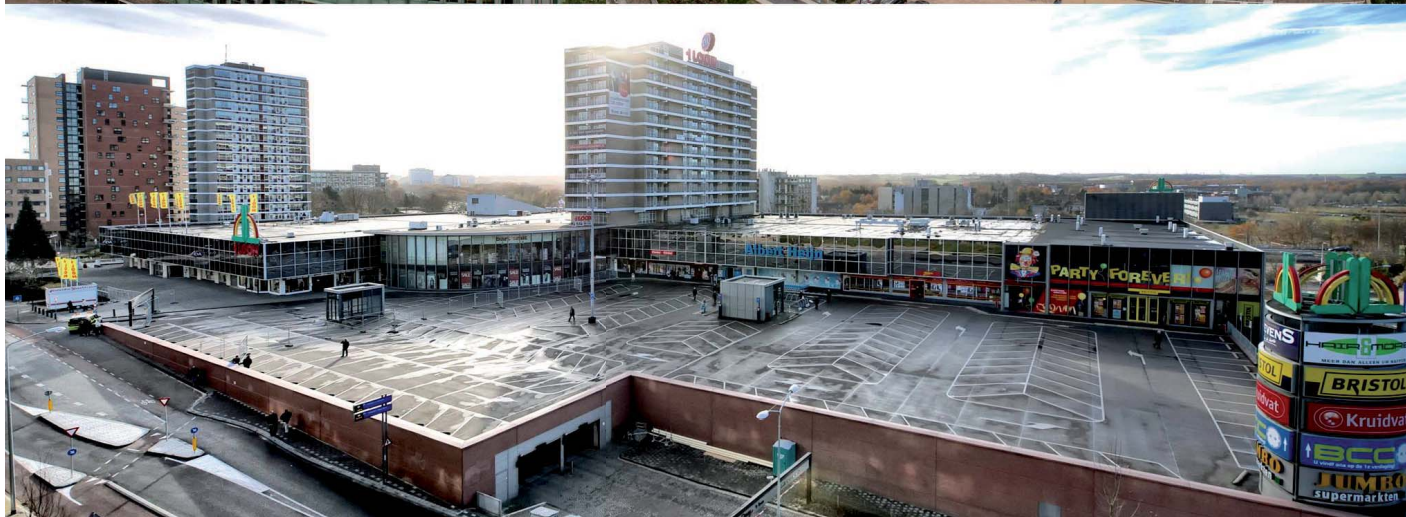
Om leegstand te bestrijden is een herverkavelingsoperatie bittere noodzaak, betoogt economisch geograaf Cees-Jan Pen. „Organiseer een Leegstand Top, maak keuzes, vorm een fonds en laat alle neuzen één kant op wijzen.” De grootste bedreiging? „De Limburger zelf.”

**H**et is alarmfase 1 in de Limburgse winkels. De leegte bloost. Gemiddeld staat liefst 15 procent van de winkelmeters leeg; goed voor een onbetwiste landelijke koppositie. Wil alle retail kunnen renderen, dan zijn er misschien wel drie of vier miljoen Limburgers nodig, in plaats van de huidige 1,1 miljoen. Hoewel het lijkt alsof er nog steeds een flink aantal winkelmeters bijkomt, moet er dringend worden geschrapt. Het grote scala aan spelers op het vastgoedbord, maakt de opgave echter complex. Het is volgens 'leegstandprofessor' Cees-Jan Pen vooral de overheid, die nu krachtig de regie moet opeisen en duidelijkheid moet scheppen. „Geen uitzonderingen meer, geen misken of maren. Gelukkig zie ik in menige binnenstad en bij de provincie dat het roer om gaat en durft te kiezen voor verduurzamen.” Om de winkelleegstand terug in het gareel te krijgen, zijn draconische maatregelen nodig. Van de politiek wordt durf verlangd. Zeker in onderhandeling met beleggers, pandeigenaren en ontwikkelaars. De vraag is: wil en kan ze dat? Diezelfde

overheid is met zijn decennialange grond- en vastgoedpolitiek immers mede-veroorzaker van de hoge leegstand. „De markt keek nauwelijks verder dan de excelsheets met exploitatiecijfers. De overheid hanteerde een lucratief beleid van pappen en nathouden, van niet kiezen, van stiekem toestaan, de burens niets gunnen en elkaar de vliegen afvangen.”

### Maankwartier

De aanzetten tot bestrijding van de leegstand, zijn tot dusverre nog weinig concreet. Al stralen provincie en Heerlen wel ambitie uit. „Maar neem het al bijna iconische Maankwartier. Nog te veel een voorbeeld van klassieke stadsvernieuwing. Let wel, een Maankwartier is prima. Maar men is vergeten: iets erbij, iets eraf. En men heeft verzaamd om een bijdrage te vragen aan de ontwikkelaar voor de slooppot, opdat elders in de stad iets kan worden leeg getrokken. Het echte leegstandsprobleem is door de kop-in-het-zand-tactiek buiten schot gebleven. Met een overheidsimpuls van 30 miljoen wil men nu 300 miljoen uit de markt halen om de aanloopstraten te knurren herbestem-



Het bijna iconische Maankwartier en 't Loon in Heerlen. Nieuw versus oud. Het zijn twee voorbeelden van

„**Winkelcentra verdwijnen uit de wijk. Er blijft alleen nog een grote supermarkt over. Dat leidt tot publieke en politieke onrust. Je zal maatregelen goed moeten uitleggen aan de burger.**”

Cees-Jan Pen

men en transformeren. Maar waar is die 300 miljoen op gebaseerd, behalve op hoop? Men vergeet dat er veel individuele mkb-eigenaren zijn met een hoop sociale ellende. Die hebben vaak geen rooie cent. En op het lijstje van beleggers komt Heerlen helaas niet voor. Die kijken wat Limburg betreft voornamelijk naar het topmerk Maastricht. Al is het ook daar in een aantal straten niet altijd top. Maar goed, er is in Heerlen nu wel wat reuring en zeker een besef van urgentie.”

### Fusie

In Sittard-Geleen is de situatie zorgelijker, volgens Cees-Jan Pen. „Door na de fusie niet te durven kiezen, maar te investeren in beide centra, zit Sittard-Geleen nu op de blaren. Zeker wat Geleen betreft.” In Weert, Venlo, Venray en in iets mindere mate Roermond, zijn er volgens Pen ook veel te veel winkelmeters gerealiseerd en is er amper

rekening gehouden met het groeiende leegstandbezit. „Gemeenten en projectontwikkelaars hebben te lang op te grote voet geleefd. Er is geen spaarbankboekje aangelegd om rotzooi te kunnen opruimen.” Veel centra zijn verworpen tot een uitgelopen Zwitserse gatenkaas; geen karakter. De leegstand veroorzaakt een infarct. „Zonder echt kloppend hart kun je het vergeten. Een winkelhart is even belangrijk dan voorzieningen in een wijk. Het weer aantrekkelijk maken van een centrum doe je niet met leuke maatregelen als gratis parkeren, langer open, mooie bloembakken en gratis wifi. De tijd van gemakkelijke oplossingen is voorbij. Je moet als de wiedeerga aanloopstraten herbestemmen en ondernemers naar het centrum verplaatsen. Het liefst ook onderwijs, cultuur en misschien wel zorg daar clusteren. Zodat er een nieuwe dynamiek in zo'n stad ontstaat. Stap vooral af van oude stads-

Klassieke stadsvernieuwing. ARCHIEFFOTO ERMINDO ARMINO/BAS QUAEDVLIET

vernieuwingsdenken. Van een klein gebiedje met een architect iets heel moois te maken, terwijl de rest er nog steeds verwaarloosd bij ligt. Leer van de landbouw: verkaveling ingrijpend. Belsom welwillende winkeliers, geef ze de eerste jaren een financieel dwijtje in de rug. Transformeer de panden in periferie in woningen voor ouderen en studenten of sloop ze en maak ruimte voor groen en water.”

### Handicap

De handicap van vastgoedeigenaren is dat die risicodragend hebben geïnvesteerd. Ze staan niet te wachten op herstructurering, afwaardering, aanpassing van de huurprijs, transformatie of sloop. Bijkomend probleem is dat veel vastgoed in de laatste jaren steeds meer in handen is gekomen van (buitenlandse) vastgoed- en beheermaatschappijen. Die hebben amper aandacht voor lokale belang. Gemeenten zitten

opgescheept met een disfunctionerende orde die niet bijdraagt aan de uitdagingen waar ze voor staan. Volgens Cees-Jan Pen zullen eigenaren vroeg of laat toch aanschuiven. „Leegstand en verkrotting betekenen immers nog meer waardeverlies.” Gemeenten en provincie hebben die handschoen wel opgepakt. Pen stelt een regionale Leegstand Top voor, met alle spelers en betrokkenen. „Wie neemt het voortouw? Het feit dat een liberale minister als Henk Kamp, lid van de partij van de markwerking, hard schreeuwt om overheidsingrijpen, tekent de urgentie van het leegstandprobleem. Duidelijk is ook dat de streegeloze markt zijn werk laten doen niet ogaat. De overheid het werk laten doen, is ook lastig. Want die heeft in het verleden veel toegestaan en is soms super week gebleken. Men zal het dus vooral samen moeten doen.” Makelen en schakelen op het win-

„**De provincie had al lang een sloopfonds kunnen opzetten, maar dat is natuurlijk geen sexy topic. Men investeert liever in campussen, hubs en hotspots. Vraag is of daar juist niet meer privaat kapitaal in moet.**”

Cees-Jan Pen

kelvastgoedbord. „Onvoorwaardelijke keuzes durven maken en de rug recht houden. De provincie kan en wil de regie pakken en heeft bepaalde instrumenten beschikbaar.” Cees-Jan Pen vindt dat er snel een sloopfonds voor winkelvastgoed moet komen. „Het feit dat er al zo lang over wordt gesproken geeft aan dat de urgentie kennelijk nog onvoldoende onderkend wordt. Partijen kijken naar elkaar en gunnen elkaar niks.” De provincie had volgens Pen al lang zo'n sloopfonds kunnen opzetten. „Maar dat is natuurlijk niet zo'n sexy topic. Men investeert liever in campussen, hubs en hotspots. De vraag is of daar niet juist meer privaat kapitaal in moet. Leegstandbestrijding is het noeste met poten in de klei wroeten, overleg, onderhandelen en pijnlijke besluiten nemen. Leegstand raakt het sociale weefsel. Dat zou topprioriteit moeten hebben bij de provincie.”



Cees-Jan Pen

Limburg heeft volgens Pen van het Rijk weinig te verwachten. „Tenzij men een stevig klimaatdeal weet in te brengen bij het Nationaal Klimaatakkoord in het najaar. Dat zou een mooie financieringsbron kunnen zijn om wat straatjes schoon te vegen, mits die opgave wordt gekoppeld aan verduurzaming.”

### Impopulair

Limburg zal het vooral zelf moeten doen. De leegstandproblematiek vraagt om impopulaire maatregelen. Heren en der gaat het knellen, pijn doen. „Leegstand bedreigt de economie zo sterk, dat niets doen geen optie is. Er moeten harde criteria komen: iets erbij, eerst een veelvoud daarvan er van af. Zoals dat nu ook in de huizensector gebeurt. Enkele wijkwinkels zullen op den duur verdwijnen. Alleen nog een supermarkt, verder niks. Als gevolg daarvan komen voorzieningen in de knoel, ontstaat grote publieke en politieke verantwoordelijkheid. Je zal maatregelen goed moeten uitleggen aan de burger. De grootste bedreiging voor een rigoureuze aanpak van de leegstand, is daarom wellicht de Limburger zelf. Een kloppend hart is echter belangrijker dan wijkvoorzieningen. Het gaat om het algemeen belang. Van waar het hart niet meer klopt, dan sterft ook langzaam zijn omgeving.” Regels, procedures en protesten kunnen een belemmering zijn bij het komen tot pragmatische oplossingen. Cees-Jan Pen ziet echter hoopgevende ontwikkelingen. „Een provincie die haar verantwoordelijkheid neemt, regionale samenwerking en afstemming. Nu nog doorpakken, volhouden, rug recht houden en blijven kiezen.”

Cees-Jan Pen is economisch geograaf, lector Brainport Fontys Hogescholen en columnist voor Binnenlands Bestuur

Reageren?  
frans.dreissen@mgl.nl