

Advies SEA-groep mbt concept actieplannen Retailvisie, 25 juni 2020

1. Planproces, financiële scenario's en opgeleverde actieplannen

De SEA groep heeft kennis genomen van de concept-actieplannen voor Biddinghuizen, Swifterbant en SuyderSee. Op hoofdlijnen is de uitgezette koers duidelijk. De SEA groep is meerdere malen betrokken geweest in het planproces. We zien ons wel genoodzaakt kritische kanttekeningen plaatsen bij de laatste fase in het planproces voor de opgestelde concept-actieplannen. De nu voorliggende plannen zijn in een zeer laat stadium aan de SEA toegestuurd (23 juni jl.) en er is geen gelegenheid geweest het advies van de SEA groep op deze plannen met de achterbannen kort te sluiten. Wij maken dan ook een voorbehoud ten aanzien van ons advies hierin.

De kernvraag voor de SEA groep (en volgens ons ook voor de gemeente) is hoe de drie winkelgebieden voor de toekomst levensvatbaar en vitaal blijven en welk (financieel) scenario de meeste kansen biedt op een positief antwoord op deze kernvraag. Tijdens het participatieproces is van veel kanten de urgentie om slagvaardig in de winkelgebieden te investeren aangegeven. Vanuit Seinpost missen wij hierin een richtinggevend advies aan de gemeente, gebaseerd op deze input en hun eigen expertise en ervaringen elders in het land. Vooral t.a.v. de transformatieopgaven vinden we dit een gemiste kans. Vanuit de praktijk die de SEA groep hoort en ervaart (zeker a.g.v de coronacrisis) kunnen wij niet anders dan adviseren voor de beschreven maximumscenario's te gaan die in de actieplannen worden benoemd om deze kernvraag te beantwoorden en dit niet alleen incidenteel maar ook structureel te financieren.

Helaas heeft de SEA-groep geen rol kunnen spelen in het voorbereiden van de financiële scenario's zoals deze nu in de actieplannen zijn verwoord. De financiële onderbouwing van de genoemde scenario-bedragen in de actieplannen is ons dan ook niet duidelijk: waar zijn de genoemde bedragen op gebaseerd? Hoe is alle input (ook financieel) die in het planproces is aangeleverd hierin verwerkt en waarom is geen onderscheid gemaakt in incidenteel budget en structureel budget? De SEA groep mist in de actieplannen een concrete vertaling van alle geuite ambities en zorgen naar concrete acties, trekkers, een uitgewerkte financiële paragraaf en planning (korte/middellange/lange termijn), terwijl dit in het voortraject wel was besproken.

2. Ambitie en actie

De noodzaak om te komen tot een concreet en slagvaardig actieplan per kern (Biddinghuizen, Swifterbant, SuyderSee) wordt breed gevoeld in de SEA groep. Vanwege de coronacrisis is de nood bij veel ondernemers hoog en is de verwachting dat de leegstand zal toenemen. Nu is actie nodig! De actieplannen zouden ambitie moeten uitstralen om samen te investeren in de drie kernen. Ondernemers en pandeigenaren tonen al lange tijd dat zij de wil hiertoe hebben (getuige bijvoorbeeld de financiële concessies die men de laatste maanden naar elkaar heeft gedaan om leegstand te voorkomen en het ondernemersfonds dat in SuyderSee al jaren actief is). Het is nu ook aan de gemeente om de samenwerking hierin te zoeken en dit concreet handen en voeten te geven in een financieel meerjarenprogramma. Wij vinden de concept actieplannen hierin helaas sterk beschrijvend van karakter en weinig concreet naar acties met een financiële onderbouwing uitgewerkt (zie ook onze opmerkingen hierboven).

3. Transformatieopgaven prioriteit

De noodzaak tot herinvulling of transformatie van leegstaande panden wordt door de SEA groep vitale centra onderkend. In de actieplannen wordt volgens de SEA groep (te) vaak

beklemtoond dat het primaat hiervoor ligt bij de ondernemers en de pandeigenaren. Natuurlijk heeft de overheid een taak ten aanzien van de openbare ruimte. Maar in deze urgente situatie rondom de retailcrisis en toenemende leegstand is de SEA groep van mening dat de gemeente hierin een verdergaande verantwoordelijkheid heeft dan alleen de openbare ruimte. Dit wordt overal in Nederland ook erkend en door gemeenten breder ingevuld (zie de landelijke Retailagenda). De gemeente heeft ook een maatschappelijk belang bij levendige en vitale winkelgebieden (werkgelegenheid, tegengaan verpaupering, sociale betrokkenheid op elkaar e.d.).

Vanuit deze bredere maatschappelijke verantwoordelijkheid adviseren wij de gemeente om ook een substantiële financiële bijdrage te leveren aan de transformatieopgaven in de drie winkelgebieden en dit niet alleen aan ondernemers en pandeigenaren over te laten. De geschetste basisvariant in de actieplannen is niet voldoende om de centra sterk en vitaal te houden.

Samenwerking met en een aanjaagrol (niet alleen vanuit ruimtelijke, maar ook financiële instrumenten) vanuit de gemeente is noodzakelijk om leegstaande panden haalbaar opnieuw in te vullen of te herontwikkelen. De eventuele transformatie of herontwikkeling van deelgebieden of locaties in de drie winkelcentra kan financieel niet alleen door ondernemers en eigenaren worden gedragen. Wij adviseren de gemeente om hierin, naast een flexibel r.o.-instrumentarium zoals in de actieplannen wordt voorgesteld, ook financiële slagvaardigheid te tonen door dit financieel mede aan te jagen met een ruimhartige stimuleringsregeling. Zo'n regeling dient zich niet alleen te richten op het eventueel opknappen van panden (bijv. aanpak van de luifels), maar ook op het mede mogelijk maken om als ondernemer te verhuizen om gericht leegstaande panden op te vullen. Daarmee krijgen ondernemers en eigenaren een steuntje in de rug.

De transformatieopgaven in de drie kernen zijn complex. In de actieplannen worden eerste contouren hiervan geschetst die verdere uitwerking nodig hebben. De SEA groep adviseert de gemeente meer prioriteit te leggen bij de transformatieopgaven die hiervoor in Biddinghuizen, Swifterbant en SuyderSee zijn benoemd. Wij vinden het een gemiste kans dat in de actieplannen uitsluitend het r.o.-instrumentarium wordt genoemd om dit aan te pakken. Dat zal niet voldoende zijn om dit van de grond te krijgen. In Nederland zijn veel positieve voorbeelden bekend hoe transformatieopgaven ook middels stimuleringsregelingen en aanjaagfondsen kunnen worden ondersteund en vormgegeven. Wij adviseren u dringend om deze kansen alsnog in kaart te brengen in de actieplannen, zodat dit kan worden meegewogen bij het bepalen van de meest haalbare aanpak van dit complexe vraagstuk. Dat bepaalt ook mede het financiële scenario. Wij adviseren het vormgeven van een 'gemeentelijk herontwikkelfonds' nader te onderzoeken (naast de bijdragen vanuit ondernemers en eigenaren) om deze complexe planprocessen verder te brengen. Nadrukkelijk bedoelt de SEA groep daarmee niet dat de gemeente zelf actief panden moet gaan aankopen. Maar wel om een financieel stimuleringskader op te zetten om haalbare gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken. Anders vreest de SEA groep dat de transformatieopgaven niet van de grond komen en de maatregelen in de actieplannen grotendeels cosmetisch van aard zullen zijn..

De SEA groep vindt het belangrijk om hierin voortgang te blijven boeken/tempo te maken en partijen te blijven betrekken en dringt erop aan dit soort constructies elders in het land te onderzoeken. Helaas wordt in de actieplannen hieraan geen verdieping gegeven.

In de actieplannen wordt nadrukkelijk gesuggereerd dat als wens een coördinator leegstand voor alle drie de kernen nodig zou zijn. Deze wens wil de SEA groep nader nuanceren: een gezamenlijke coördinator is niet aan de orde geweest. Voor SuyderSee is reeds een professionele centrummanager actief, vanuit de winkelgebieden Biddinghuizen en Swifterbant is de wens geuit eveneens ondersteuning en begeleiding nodig te hebben in de opgaven die hier spelen, zodat processen worden vlotgetrokken.

4. Overige inhoudelijke aspecten

- Vanuit de SEA groep en ook vanuit de gehouden werksessies met de stakeholders is veel input aangeleverd om de winkelgebieden aantrekkelijker te maken. Sfeer en beleving is daarbij vaak genoemd als belangrijk aandachtspunt en er zijn diverse voorstellen aangeleverd hoe dit vormgegeven kan worden (bijvoorbeeld een ijsbaan, sfeerverlichting, muziekinstallatie). De diverse genoemde sfeermaatregelen zijn niet simpel een 'verlanglijstje' van ondernemers, maar kunnen eenvoudigweg niet alleen vanuit een ondernemersfonds bekostigd worden. Het is te betreuren dat deze aangeleverde input niet meer is terug te vinden in de actieplannen. Bovendien vindt de SEA groep dat deze sfeermaatregelen een breder belang dienen dan alleen van de ondernemers, maar ook de sfeer en levendigheid in winkelgebieden bepalen. Voor alle drie de kernen pleit de SEA groep er daarom voor gemeentelijke middelen vrij te maken om dit mede mogelijk te maken.
- De SEA groep adviseert om tot vergroening van de centra over te gaan en hiervoor ook daadwerkelijk meerjarenbudgetten te reserveren. Daarnaast adviseren wij om te investeren in faciliteiten als bankjes etc. in de openbare ruimte. Vanuit Biddinghuizen is daarbij behoefte aan de uitvoering van het pleinenplan. Vanuit Swifterbant is behoefte aan het aanbrengen van openbare verlichting in het winkelcentrum.
- Een nadrukkelijk verzoek vanuit de SEA-groep is om de verkeers-/parkeersituatie mee te nemen in de actieplannen. Zo is het opknappen van de parkeergarage in SuyderSee dringend nodig. De SEA groep adviseert om voor urgente zaken te onderzoeken of op korte termijn acties binnen bestaande kaders/budgetten kunnen worden opgepakt.
- De SEA-groep adviseert om het standplaatsenbeleid tegen het licht te houden. Het huidige beleid leidt tot concurrentie voor winkeliers in de winkelcentra.

5. Organisatie en samenwerking

- De SEA groep adviseert om te investeren in professioneel centrummanagement en het versterken van samenwerking tussen ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in een heldere samenwerkingsstructuur. Vanuit Swifterbant en Biddinghuizen is daarbij behoefte aan professionele ondersteuning (coördinator, zie hierboven) om de diverse genoemde actiepunten verder aan te jagen. Ook adviseert de SEA groep om een taskforce op te richten voor de Dorpsvisie van Swifterbant waarbij vastgoedeigenaren en ondernemers en Dorpsbelangen deelnemen. Er is behoefte aan een verkenning om te komen tot een ondernemersfonds in Swifterbant en Biddinghuizen.
- De SEA groep adviseert de gemeente om echt werk te maken van een sterke citymarketingorganisatie. Hierover wordt al langere tijd overlegd met diverse partijen. Wij adviseren de gemeente hiervoor budget en menskracht vrij te maken om dit professioneel handen en voeten te geven in nauwe samenwerking met alle betrokken stakeholders.
- De SEA groep ziet een belangrijke rol weggelegd voor de onafhankelijke brancheadviescommissie. Deze BAC zal een zwaarwegende adviesrol moeten krijgen ten aanzien van alle ruimtelijke planontwikkelingen die de retail in de drie centra aangaan en waarbij de BAC in het voortraject van de planvorming betrokken wordt. Daarmee kunnen ongewenste winkelontwikkelingen worden voorkomen die de positie van de drie winkelgebieden ondermijnen. De SEA groep vindt het belangrijk dat de BAC zich niet alleen richt op de winkelcentra maar ook op de bedrijventerreinen.

Tot slot, er is in de afgelopen 1,5 jaar veel overlegd. Het wordt nu tijd voor de uitvoering. De nood is hoog, verdere leegstand en verpaupering dreigt. Een slagvaardig politiek besluit is nu nodig om de geformuleerde opgaven in de drie winkelcentra voortvarend aan te pakken. De SEA groep doet een dringende oproep aan College en gemeenteraad om deze breed

gedragen urgentie in de samenleving te onderkennen en met ambitieuze besluiten de levendigheid en vitaliteit van de drie winkelgebieden te ondersteunen.