

Gestelde vragen Online Speedcollege 2 maart 2021

1. **Wat is de kans van functie menging?**

Op het niveau van centrumgebieden, en dan met name aanloopstraten zijn de kansen voor functiemenging groot (onontkoombaar). Als je op het niveau van een pand functies mengt vraagt dit om andere exploitatievormen. Dit brengt voor de vastgoedeigenaar risico's met zich mee. Maar hierin schuilt wel een oplossing om functiemenging in centrumgebieden te doen laten slagen. Het meest kansrijk lijkt de functiemenging per pand te laten plaatsvinden. Belangrijk hierbij is dat er meer snelheid gemaakt kan worden omdat het programma na een ruimtelijk functionele toets op basis van maatwerk is in te passen en omdat er bij de exploitatie meer sprake is van flexibiliteit en dus meer kans op een duurzaam haalbare exploitatie.

2. **Stelling: de sleutel voor een toekomstbestendig retail aanbod (detailhandel/horeca/leisure) ligt bij de vastgoedeigenaar. Door accepteren lagere huren (omzet gerelateerd) of lager vastgoedrendement bereik je dit. De ondernemers blijven wel (of komen terug) en passen zich makkelijk aan.**

Eens, in zoverre dat op veel locaties de veronderstelde (hoge) opbrengstwaarde van de panden transformatie nog in de weg staat. Lagere huren worden dan nog niet geaccepteerd. Bij kantoortransformatie hebben we dit ook gezien. Transformatie is niet voor niets een proces, met tijd als de belangrijkste factor. Daarbij is het voor een gemeente van belang om bij de pandeigenaar niet een bestemming 'weg te nemen', maar juist uit te breiden, waardoor sneller voor een economisch rendabele alternatieve invulling zal worden gekozen. Hiermee kan de keuze worden mogelijk gemaakt: direct verhuren tegen lagere prijzen en minder risico's of wachten op de beter betalende huurder inclusief bijkomende risico's. Dit lijdt met andere woorden tot flexibilisering van de verhuurmarkt en dus beter bij de marktvraag passende huurprijzen.

3. **Dit doet denken aan de klassieke wijkgedachte uit de wederopbouwperiode. Wij hebben in onze kleinere randgemeente een kernwinkelgebied benoemd. Detailhandel buiten het gebied wordt verleid tot verhuizing. Het leegkomende pand kan dan getransformeerd worden. Waar we tegen aan lopen is de aantallen woningen die we mogen bouwen vanuit de provincie. Kan dat ook besproken worden?**

Gezien de enorme woningbouwopgave in de regio en het kennelijke belang van de gemeente om de winkelvoorzieningen te centraliseren, is er wellicht ruimte om de afspraken met de provincie te heroverwegen? Wij zien hier eerder een gezamenlijk belang, dan een tegenstelling.

4. **De visie start denk ik met het stoppen in het creëren van 'monoculturen'. Bedrijventerreinen, slaapsteden (woonwijken zonder voorzieningen) en nu ook de winkelwijken. Hoe voorkom je dat de schaalvergroting die hieraan ten grondslag ligt niet meer leidend is, waardoor diversiteit meer kans krijgt. De pijn voor leegstand is dan ook veel kleiner en veranderingen in de markt zijn opvangbaar...**

Voor het centrumgebied zou een brede centrumbestemming het creëren van multifunctionele locaties kunnen stimuleren. We zien in de praktijk al gemeenten die in het centrumgebied deze

brede centrumbestemming hanteren wat transformatie mogelijk maakt. Ook draagt dit bij aan een tijdelijke invulling van panden tijdens een complex transformatieproces. Monoculturen zijn een gevolg van marktontwikkelingen op retail vlak in de afgelopen 10 jaren. De corona crisis maakt zichtbaar dat een grote retailer als huurder ook substantiële risico's met zich meebrengt. Diens slagkracht en bereidheid om discussies aan te gaan, zijn fors. Afhankelijk van onder meer de mogelijkheid om logistiek, inkoop en marketing door inzet van slimme technieken en betere communicatiemiddelen bereikbaar en betaalbaar te maken voor iedere retailer kan de monocultuur zijn langste tijd hebben gehad.

5. Gemeenten juichen transformatie aan het ene loket toe en aan het andere loket wordt het tegengehouden. Als de gemeenten de regie moeten nemen dan is er weinig hoop voor de kleine ondernemer.

De klachten over het functioneren van de loketten bij de overheid zijn van alle tijden. De kunst is dit door samenwerking te doorbreken. De vraagsteller heeft wel een punt, dat hierdoor ontwikkelprocessen tijdrovend en kostbaar kunnen zijn. Om die reden is het van belang dat het gemeentebestuur formuleert, dat kenbaar en toepasbaar is voor zowel de pandeigenaar, ontwikkelaar, als de medewerker achter het loket.

6. Maatschappelijke functies leveren 50% minder huur op en kunnen de btw niet terugvorderen. Hoe kan dit door ontwikkelaars rond gerekend worden?

Klopt. Maatschappelijke functies leveren niet het gewenste rendement voor een ontwikkelaar/belegger. Zeker niet in vergelijking met de huuropbrengsten (en bijbehorende rendementen) van winkelvastgoed waaraan we gewend zijn. Echter, ook de opbrengsten van winkelvastgoed liggen sterk onder druk. Veel grote winkelbeleggers zijn om die reden al uit binnensteden "vertrokken". Ontwikkelaars zullen in binnenstedelijke ontwikkelingen waar de inkomsten uit commerciële functies niet meer leidend (kunnen) zijn, de business case anders moeten rond rekenen. Maatschappelijke functies bieden daartoe toch goede alternatieven, omdat dit een groeiend segment is. Denk hierbij aan sport, kunst, cultuur, zorg, verbinden/ontmoeten, belangenorganisaties, etc. etc. Denk ook aan het toevoegen van binnenstedelijk wonen. De roep om het "wonen boven winkels" is nog steeds actueel. Veel bovenverdiepingen staan nog leeg wat leidt tot verloedering en onveiligheid. De winkelmeters brachten in het verleden genoeg op wat de exploitatie van de verdiepingen erboven ook niet strikt noodzakelijk maakte. Bouwkundig gezien was het vaak ook nog eens ingewikkeld om hier woningen (met eigen opgang) te realiseren. Nu we opnieuw naar de functies van deze locaties gaan kijken, ontstaan er ook weer mogelijkheden. We kunnen niet meer de business case sec relateren aan winkelopbrengsten per winkel-m² maar moeten deze ook relateren aan het andere alternatief: leegstand. Daarnaast kunnen maatschappelijke functies voor stabiel rendement zorgen.

7. Ontwerpen maken en andere functies als invulling voor (leegstaande) winkelpinten vinden is één maar hoe zorg je dat dit leidt tot financieel haalbare plannen?

Uiteindelijk is altijd de business case leidend. Met functies die minder rendement opleveren zullen we moeten leren omgaan. De zaak dicht rekenen met winkels of een 'levendige plint' is een gepasseerd station. Een enkele uitzondering daargelaten iets van vroegere tijden die niet snel

meer terug zullen komen. Gebleken is ook dat we daarmee feitelijk enkel problemen creëren voor de toekomst. Gebouwen hebben feitelijk een langere levensduur, dan het retail landschap. Ontwikkelen moet dus slimmer en gebouwen moeten meer flexibiliteit hebben. Vergelijk dit met de panden die al eeuwen meegaan, ook doordat ze in de tijd meerdere functies hebben gekend. Een flexibel bestemmingsplan/omgevingsplan helpt hierbij.

- 8. Ik vind het toch wel erg eenzijdig om naar de architecten te wijzen. Het zijn vooral de projectontwikkelaars en vastgoedeigenaren die leidend zijn! Natuurlijk juich ik het toe als de vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars de architecten meer de vrije hand geven.**

In de relatie openbare en private ruimte, maar ook in de transformatieopgave van centrumgebieden in breder perspectief, ligt een hele mooie opgave voor ontwerpers (stedenbouwkundigen en architecten). In een bouwteam kunnen zij het verschil maken. Veel gemeenten beginnen het transformatieproces dan ook met een stedenbouwkundige visie. Dit geeft kaders, contouren en zekerheden voor de markt om hierop te anticiperen. Natuurlijk zijn het de ontwikkelaars en de vastgoedeigenaren die als de opdrachtgevers vragen om oplossingen. Deze liggen op het vlak van het ontwerp en bij de wensen/noden/eisen van de mogelijke eindgebruikers.
- 9. De 'gouden driehoek' als een soort van 'brancheringscommissie' die maatwerk mogelijk moet maken in de stad. Dus wel regels, maar vooral ruimte geven (vooral voor mix van functies) aan initiatieven. Gemeente wel regie, maar samen met ondernemer en belegger sturen op inhoud. Goede suggestie!**
- 10. Wordt er niet juist veel te veel gekeken naar wat de kosten en opbrengsten zijn en moeten we veel meer kijken naar wat de gebruiker van gebieden en van vastgoed als eisen en wensen stellen aan gebieden/vastgoed? Kortom denken we niet te veel in geld en moeten we meer kijken naar de gebruikers?**

Zonder gebruiker geen inkomsten. Wij pleiten daarom voor een breder perspectief op de type gebruikers (en het type gebruik) van centrumgebieden. Niet alleen winkels, maar ook maatschappelijk en wonen. Ruimtelijke investeringen zouden inderdaad afgestemd moeten worden op deze mix van gebruiksfuncties. Hier valt (gelukkig) ook nog wel wat in te kiezen. Wat is het DNA (beoogd) van het centrumgebied? Waarin is/wordt het onderscheidend.
- 11. Een combinatie van wonen werken, winkelen, horeca en een diverse invulling van de ruimten in de plint is m.i. alleen aantrekkelijk als daar veel diversiteit wordt toegepast en verlevendigt het straatbeeld. Dat is een taak van het centrummanagement, de eigenaren en de gemeente, voor wat betreft de invulling van de commerciële ruimte op basis van een branchepatroon, waar partijen zich aan dienen te houden.**

Ja, maar hangt ook af van de bevoegdheid/mandaat van het centrummanagement. Soms beperkt deze zich tot het aantrekkelijk houden en maken van het centrumgebied door gezamenlijke initiatieven/evenementen. Door het instellen van BIZ kunnen middelen voor centrummanagement worden verkregen. Bij veel leegstand en een transformatieopgave is dit niet voldoende. Dan ligt er wel degelijk ook een ruimtelijke investeringsopgave.

- 12. Enerzijds wil je een zo breed mogelijk bestemmingsplan (centrum doeleinden), maar aan de andere kant wil je in een vroegtijdig stadium het door kunnen rekenen. Beleggers zullen dan toch altijd kiezen voor maximale opbrengst en zo min mogelijk risico.**

Op zich een juiste constatering. Anderzijds bestaat er bij de bredere bestemming de mogelijkheid om meerdere business cases door te rekenen en verbreden de mogelijkheden voor het vinden van de bij de opgave meest passende belegger en eindgebruiker. Het is onze overtuiging dat de functiemix binnen een flexibel ontwerp/gebouw zich in de komende jaren zal gaan onderscheiden en boven komt drijven. Dat zal dan het 'nieuwe normaal' worden voor centrumgebieden.

- 13. De levendigheid van een oude klassieke middeleeuwse stad is gebaseerd op gemengd gebruik, zit daar geen kans?**

Absoluut. We zullen als markt en als consument en bewoner dat gemengde gebruik moeten omarmen c.q. hierom moeten vragen, terwijl de gemeente, vastgoedeigenaar en ontwikkelaar dit in hun processen moeten inpassen.