

**Emmeloord Centrum C.V.**

Hofweg 9e  
Postbus 16395  
2500 BJ Den Haag  
Tel. 070 308 10 30  
Fax 070 361 40 44

Gemeenteraad Noordoostpolder  
Postbus 155  
8300 AD Emmeloord

Referentie  
FB-JH-22096

Datum  
21 februari 2013

Betreft  
Reactie Emmeloord Centrum C.V. op rapport  
Seinpost

Doorkiesnummer  
070 308 10 30

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij zenden wij u onze reactie op het rapport van Seinpost.

Algemeen

Emmeloord Centrum C.V. (EC) heeft twee concepten van het rapport van Seinpost ontvangen; op 7 februari een voorlopig concept en op 15 februari een definitief concept. Deze twee concepten verschillen substantieel van elkaar zodat een complete vergelijking niet mogelijk is. Wij gaan er vanuit dat onze opmerkingen op het gewijzigde "definitieve" concept alsnog verwerkt worden.

Rapport DPO uitbreiding commerciële centrum Emmeloord

EC kan zich op hoofdlijnen vinden in de DPO. Ook uit het rapport van Seinpost blijkt de noodzaak voor winkeluitbreiding in het centrum van Emmeloord. In het bijzonder onderschrijven wij de kwalitatieve benadering (zie o.a. pagina 4): het centrum van Emmeloord zou aantrekkelijker gemaakt moeten worden voor de consument, omdat het op dit punt duidelijk achterblijft bij vergelijkbare centra in andere steden. Deze achterstand zal toenemen indien geen maatregelen worden genomen.

Wij onderschrijven de analyse op pagina 12 betreffende het economisch functioneren: de relatief lage leegstand, relatief geringe huurdifferentiatie en met name de in punt 3.3.3 aangegeven winkelvestigingen op locaties die niet tot de gewenste winkelstructuur behoren, bevestigen de reeds lang bestaande behoefte aan meer winkelruimte op goede locaties. De winkelstructuur is hierdoor de afgelopen jaren verslechterd en onaantrekkelijker geworden voor de consument: uit noodzaak is retail ontstaan op locaties en in panden die daarvoor niet geschikt zijn en feitelijk achterkanten en bevoorradingslocaties betreffen. Hierdoor kan op deze locaties geen aantrekkelijk winkelmilieu ontstaan. Door het tekort aan aantrekkelijk winkelmilieu dreigen consumenten in toenemende mate hun geld elders te gaan besteden. Deze trend kan gekeerd worden door aantrekkelijk

binnenstedelijk milieu toe te voegen op locaties die goed aansluiten bij het bestaande hoofdwinkelmilieu.

In paragraaf 4.4 missen wij een duidelijke conclusie betreffende de centrale vraagstelling. Op basis van de definities zoals aan het begin van 4.3 weergegeven, zou de conclusie moeten zijn dat er geen sprake is van aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat, ook indien er van gemeentewege geen actieve sanering plaatsvindt. Immers, de verwachte leegstand doet zich niet voor op prominente zichtlocaties maar op C- en D locaties die feitelijk zijn ontstaan uit bevoorradingsmilieu's. Derhalve zou het advies moeten luiden dat het niet noodzakelijk is, maar een overweging kan zijn om de sanering van de kansarmere delen te regisseren, teneinde de gezonde marktwerking te begeleiden. De gemeente kan zich echter beter concentreren op het gebied waar men zeker geen leegstand wil, te weten de A- en (eventueel) B-locaties, en daarmee een sterk centrumgebied creëren.

Het landelijke beeld is dat het aantal leegstaande panden en de omvang van de leegstand in centrumgebieden aan het groeien is. Deze leegstand doet zich vooral voor op de B- en C-locaties, ook in Emmeloord. Seinpost geeft zelf al aan dat deze locaties immers al niet geschikt waren als winkellocatie. Het gaat hier om een natuurlijke marktwerking. Door het nieuwe plan zal dit proces zich versnellen. Dit is een niet te keren proces zoals ook Seinpost aangeeft.

In paragraaf 4.3 wordt geconcludeerd dat de leegstand die zal ontstaan (ca. 5,5 tot 8,5%), meer is dan de gewenste frictieleegstand (van 4 tot 5%). De genoemde 4-5% aanvaardbare frictieleegstand is aan de lage kant. Andere adviseurs houden veelal 6-8% aan. Onduidelijk is ook waarom een leegstand van 8% ineens tot een onaanvaardbaar leef- en ondernemersklimaat zou leiden. Deze conclusie strookt niet met gegevens elders uit het rapport: op pagina 12 wordt het landelijk gemiddelde van 11,5% genoemd, en het is toch niet zo dat alle steden die rondom dit gemiddelde zitten te maken hebben met een onaanvaardbaar ondernemersklimaat. Seinpost maakt zelf ook een vergelijking met vergelijkbare centrumgebieden (pagina 36) en daaruit blijkt ook dat de leegstand in Emmeloord zeer laag is en ook nog laag blijft. Cijfers van derden laten zien dat er in vergelijkbare winkelcentra een gemiddelde leegstand is van 9% en landelijk zelfs 11%. Emmeloord zou daar zelfs in het slechts mogelijke geval onder blijven. Bovendien is het effect op het ondernemersklimaat sterk afhankelijk van waar de leegstand ontstaat. Als dat in gebieden is die van oorsprong al niet voor detailhandel waren bedoeld zal leegstand aldaar geen onaanvaardbaar effect hebben op het leef- en ondernemersklimaat.

Op het moment dat er door de nieuwe ontwikkeling op De Deel doorstroming ontstaat en de bestaande ondernemers met behoefte aan meer ruimte kunnen doorschuiven naar grotere panden zullen er (te) kleine panden leegkomen. Een deel hiervan zal weer worden ingevuld door nieuwe bedrijven. Het resterende deel zou leeg kunnen komen te staan, maar dit zal nooit gelijk zijn aan, maar juist minder zijn dan, de door Seinpost genoemde 1.750 tot 2.800 m<sup>2</sup> vwo.

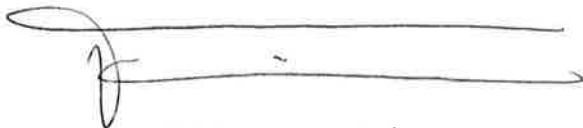
Betreffende paragraaf 4.4 dient duidelijker te worden aangegeven dat de door Seinpost voorgestelde publiek-private gebiedsgerichte aanpak geen voorwaarde is om onaanvaardbare aantasting van het ondernemersklimaat te vermijden, maar dat het een methode (en een keuze) kan zijn om het proces dat zich reeds nu voordoet, te begeleiden.

Daarbij moet vermeden worden dat bij huidige vastgoedeigenaren te hoge verwachtingen worden gewekt. Het is namelijk niet reëel te verwachten dat de overheid en private partijen een eventuele ontwikkeling van leegstand beleidsmatig en financieel zouden moeten ondervangen. Het is immers een natuurlijke marktwerking die behoort tot normaal ondernemersrisico. Bovendien is het nieuwe plan al jaren bekend en ook te verwachten, gezien de waarneming van Seinpost dat de winkelmarkt van Emmeloord al jaren "op slot zit". Naast bovenstaande argumenten is het ook zo dat dezelfde eigenaren die nu hun rendement op hun bezit misschien zien dalen ook jarenlang een positief rendement op hun bezit kunnen hebben gehad. Het is geen taak van de overheid om nadelige effecten van marktwerking financieel te ondervangen.

Op pagina 19 worden voorstellen gedaan om het gehele centrum van Emmeloord een impuls te geven. Dit belang wordt door EC onderschreven en is daarom opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen EC en de gemeente uit 2006. Conform de SOK zijn diverse initiatieven genomen en deels uitgevoerd: nieuwbouw van de busrestauratie, nieuwbouw van het bioscoopcomplex, verbetering van puien, luifels en bestrating in de Lange Nering westzijde, verbouwing van de dagwinkels en herinrichting openbaar gebied in de oostelijke Lange Nering, toevoeging van parkeerplaatsen aan de Korte achterzijde en de Paardenmarkt, herinrichting Beursstraat, het maken van een gedeelte stadsplein voor het theater en diverse andere initiatieven.

Seinpost geeft op pagina 13 en 16 aan dat als er niets wordt gedaan aan het centrum van Emmeloord, de koopkrachtbinding en de koopkrachttoevloeiing verder zullen dalen. Dit zal zeker leiden tot een negatief effect op het woon- en ondernemersklimaat in het centrum van Emmeloord. De realisatie van Stadshart Emmeloord op De Deel is dé kans om dit tij te keren en Emmeloord weer aantrekkelijk te maken voor consumenten.

Met vriendelijke groet,  
Emmeloord Centrum Beheer B.V.  
namens ir. J.L.W.M. de Jong MRE



mw. mr. F.M. Brinkman - Markx