College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Den Helder
Postbus 36,
1780 AA, Den Helder

Den Helder, 16 maart 2015

Geachte heer, mevrouw,

Namens een groep verontruste winkeliers, diverse ondernemersverenigingen, exploitanten van winkels en eigenaren van winkelruimtes, sturen wij u deze brief. De namen van de (rechts)personen die deze brief ondersteunen, zijn bijgevoegd op een bijlage bij deze brief. Wij allen maken ons ernstig zorgen over de ontwikkeling van het ondernemersklimaat in Den Helder. Wij doen in deze brief een dringend beroep op u om aan het vastgestelde beleid vast te houden en iedere verruiming van het winkelvloeroppervlakte in reguliere detailhandel af te wijzen. Graag willen wij van u horen of u dit als college van plan bent.

Achtergrond:
Wij hebben kennisgenomen van een groot aantal stukken over de ontwikkeling van detailhandel in de Kop van Noord Holland en Den Helder. Deze zijn:

- Masterplan Den Helder, opgesteld in opdracht van de gemeente Den Helder door prof. dr. C.N.H. Molenaar d.d. april 2014
- Toekomstanalyse detailhandel Kop van Noord-Holland, opgesteld door Locatus, in opdracht van de Rabobank Kop van Noord-Holland d.d. 8 juli 2014,
- Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland in opdracht van de Regio Kop van Noord-Holland, d.d. 13 oktober 2011,
- Ravelijn Visieontwikkeling Winkelcentrum, d.d. 19 januari 2015, in opdracht van het winkelcentrum Ravelijn.

De eerste twee rapporten beschrijven de toekomstige ontwikkeling van detailhandel in met name Den Helder, zij schetsen een verontrustend beeld.

Probleemschets
Uit de Toekomstanalyse detailhandel Kop van Noord-Holland, opgesteld door Locatus volgt dat binnen het centrum van de gemeente Den Helder 16,4% van de winkels leegstaat. Dat is bijna 10% meer dan in de rest van Nederland. Ter illustratie: in het Ravelijn-centrum staat ongeveer 5,8% leeg, lager dan de leegstand in de rest van Nederland (die bedraagt 7,6%).[1] De eerste conclusie is dat de leegstand in Den Helder in 2014 (met uitzondering van het Ravelijn-centrum) veel hoger is dan het landelijk gemiddelde.

[1] Toekomstanalyse Detailhandel Kop van Noord-Holland, Locatus, in opdracht van Rabobank Kop van Noord-Holland, 8 juli 2014, pag. 6

Daarnaast concludeert hetzelfde rapport, gewezen wordt op pagina 15 e.v. dat in de nabije toekomst een groot aantal ontwikkelingen te verwachten zijn, waardoor de winkelbehoefte in Den Helder nog verder afneemt. De Kop van Noord-Holland heeft de afgelopen jaren te maken met een absolute afname van het aantal inwoners (bevolkingskrimp), een daling van het aantal jongeren en de beroepsbevolking en een stijging van het aantal 65-plussers (vergrijzing). Het aantal huishoudens loopt eveneens terug, ondanks de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens (huishoudenverdunning). Al deze demografische ontwikkelingen zorgen voor een daling van de winkelomzet en daarmee een daling van de behoefte aan vierkante meter winkelruimte. Daarnaast is de verplaatsing van aankopen van fysieke winkels naar internet een tweede belangrijke reden voor het dalen van de behoefte aan winkelruimte. Locatus verwacht, verwezen wordt naar pagina 19, dat in 2030 circa 16% minder winkelvloeroppervlakte in de gemeente Den Helder nodig is. Daarbij wordt opgemerkt dat in deze afname geen rekening is gehouden met de nu al bestaande leegstand. Uit dit rapport volgt dat in de toekomst rekening moet worden gehouden met een afnemende behoefte aan winkelruimte.

Een tweede rapport, Masterplan Den Helder, opgesteld door prof.dr. C.N.H. Molenaar, laat zien dat de omzet die binnen de gemeente wordt gegenereerd in totaal 113 miljoen bedraagt. Indien daaruit een normaal inkomen moet worden kunnen verworven, dan is de behoefte aan vloeroppervlakte 56.500 m^2. Ter illustratie; het huidige aanbod aan winkelruimte is 90.059 m^2. Om een omzet te halen die nodig is voor een rendabele bedrijfsvoering bij het huidige aanbod aan winkelvloeroppervlakte, is een omzet nodig van 180 miljoen. Dit betekent dat de omzet in het winkelcentrum met een derde dient te worden verhoogd. Ook hieruit volgt dat te veel winkelruimte in Den Helder aanwezig is, gelet op de omzet die in Den Helder kan worden gegenereerd.

Het Ravelijn-centrum heeft een strategisch plan opgesteld, waarin de gemeente wordt gevraagd om het winkelcentrum dat is bestemd voor grootschalige detailhandel, ruimere mogelijkheden te geven en de verkoop van reguliere detailhandel toe te staan.[2] Indien u zou instemmen om in het Ravelijn-centrum ook reguliere detailhandel toe te staan, neemt het winkelvloeroppervlak voor reguliere detailhandel met circa ***28.140 m^2 toe. Deze toevoeging gaat ten koste van de bestaande detailhandelsvestigingen. Omdat de behoefte aan detailhandel afneemt, mag worden verwacht dat bestaande winkeliers naar het Ravelijn-centrum zullen verplaatsen. Het Ravelijn-winkelcentrum zal, als reguliere detailhandel in het Ravelijn-centrum wordt toegestaan, zich ontwikkelen als een concurrent van de bestaande winkelcentra, waaronder het stadshart.

[2] Opvallend in dit strategisch plan is, dat de onderzoeksgegevens afwijken van het onderzoek van Locatus dat in opdracht van de Rabobank is opgesteld. Het Ravelijn-centrum zou qua leegstand op het niveau van het landelijk gemiddelde zitten, waardoor er gevreesd wordt voor een toename van leegstand. Uit het onderzoek van Locatus dat in opdracht van de Rabobank is opgesteld, blijkt echter dat deze leegstandspercentages onder het landelijk gemiddelde liggen.

Geen perfecte markt, overheidsingrijpen noodzakelijk
En, zoals het stadshart van den Helder laat zien, kan het toevoegen van meer winkelmeters rampzalige gevolgen hebben voor de bewoners en het ondernemersklimaat binnen de gemeente. Dit, terwijl - zo leert de casus Stadshart eveneens - de betrokken ondernemers of eigenaren van winkelpanden minimale middelen hebben om de beslissingen van andere ondernemers of ontwikkelaars bij te sturen. U en het college hebben wél instrumenten in handen om deze ontwikkelingen te sturen. Dat de markt op dit punt niet perfect is, en dus ingrijpen van de overheid een noodzaak, volgt heel helder uit een vergelijking met de kantorenmarkt. Het toevoegen van kantoren, is de afgelopen jaren lang niet altijd afhankelijk geweest van de vraag of de markt behoefte had aan nieuwe kantoorruimte. Ook andere belangen die niets te maken hebben met de vraag uit de markt of de ruimtelijke ordening spelen een minstens zo belangrijke rol, denkt u daarbij aan het feit dat financiële middelen (bij vermogende particulieren en pensioenfondsen) ruim voorhanden zijn, prestige van individuele ondernemers, de kosten van nieuwbouw versus de kosten van renovatie van bestaande panden.[3] Dezelfde situatie doet zich voor bij nieuwbouw van detailhandel. U als gemeenteraad en gemeentebestuur heeft bovendien een wettelijke taak om het eigen belangen van individuele ondernemers af te wegen tegen het algemene belang en de belangen van de bestaande ondernemers daarbij te betrekken.[4]

Rol gemeente
Uit de regionale detailhandelsvisie voor de Kop van Noord-Holland volgt dat de aanwezigheid van voorzieningen een belangrijke rol speelt in de leefbaarheid van een gemeente, verwezen wordt naar paragraaf 2.1. Voorzieningen zoals winkels zorgen er voor dat inwoners in hun directe woonomgeving producten kunnen aankopen. Daarnaast leveren deze voorzieningen een belangrijke bijdrage aan de lokale economie en zorgen voor werkgelegenheid. Winkels zijn belangrijk voor een gemeente en de sociale cohesie in een gemeente.

Ondanks het belang van de winkelruimtes voor de gemeente en de vaststelling door diverse onderzoeken dat een overaanbod van winkelvloeroppervlakte nu en in de toekomst bestaat, zien wij de afgelopen jaren toch dat de gemeente haar medewerking verleent aan plannen waarmee het winkelvloeroppervlak wordt verruimd. In Julianadorp zijn er met de relocatie van winkelcentrum De Riepel detailhandelmeters toegevoegd.
Bij de ontwikkeling van de Marsdiepstraat is er ook detailhandelmeters uitbreiding toegestaan. Diverse rapporten geven aan dat een van de vier supermarkten nu in gevaar komt.
Op het Ravelijncentrum hebben BCC en Action zich mogen vestigen. Waardoor bij de laatste extra detailhandelmeters zijn toegevoegd.
Daarnaast zijn er (nautische)detailhandelmeters op de Oude Rijkswerf toegestaan. Als laatste heeft vorig jaar, om op de plek van het tuincentrum, een bouwmarkt in Julianadorp zich mogen vestigen. Hierdoor zijn er weer extra detailhandelmeters gecreëerd.

---

[3] Denkt u bijvoorbeeld aan de leegstand op de kantorenmarkt in Amsterdam, en de bouw van het nieuwe KPMG hoofdkantoor in Amstelveen
[4] Zo bent u bijvoorbeeld op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro verplicht om vast te stellen of aan het toevoegen van een nieuwe stedelijk ontwikkeling behoefte is.

Oproep
Wij hebben begrip voor tegenstrijdige belangen,maar als winkeliers doen wij er alles aan wat in onze macht ligt om binnen de gemeente Den Helder een goed woon- en leef, en daarmee een goed ondernemersklimaat te behouden. Daarbij hebben wij een grote verantwoordelijkheid voor de werkgelegenheid in Den Helder. Dat kunnen wij echter niet alleen. Daar hebben wij uw hulp hard bij nodig!

Wij constateren dat wij alleen samen de sleutels in handen hebben om Den Helder toekomstbestendig te maken. Dat vergt aan beide kanten extra inspanningen. Aan ons wordt gevraagd om naast investeringen in onze eigen winkel, ook te investeren in de openbare ruimte, om te zorgen dat de winkelstraten netjes en gezellig tonen en voorlopig genoegen te nemen met een lagere omzet. Aan uw kant ligt de inspanning bij het beoordelen van ontwikkelingen voor detailhandel. Gelet op de huidige leegstand, de lage vloerproductiviteit en de verwachting dat de vraag naar winkelruimte alleen maar daalt door internetverkoop en demografische ontwikkelingen, is iedere verruiming van het winkelvloeroppervlakte schadelijk voor het woon- en leefklimaat in Den Helder. Wij vragen aan u om het vastgestelde beleid vol te houden en alle verzoeken met betrekking tot verruiming van het winkelvloeroppervlak af te wijzen.

Naar onze mening zouden zelfs een aantal geplande nieuwbouw projecten niet ingevuld moeten worden met detailhandel, maar een andere invulling behoren te krijgen. Hierdoor wordt gelijk een deel van het overschot aan m2 detailhandel verminderd en blijft er een gezondere binnenstad over.

Wij zijn graag bereid om deze oproep aan u nader toe te lichten en mee te denken over een aanpak en oplossingen.[5]

Deze brief is ook gestuurd naar de raadscommissie.

Bij vragen kunt u contact opnemen met J. M. Kat

Hoogachtend,

J.M. Kat
Vrede en vrijheid 19
1785 RL Den Helder
0223-630713
directie@ah-katsupermarkt.nl

[5] Wij denken bijvoorbeeld aan het weg bestemmen van leegstaande winkelruimtes of bijvoorbeeld alleen in door u aangewezen gebieden winkelruimte toe te staan en te eisen dat de ontwikkelaar elders in de gemeente winkelruimte ontwikkelt naar een andere functie.

Bijlage : verontruste verenigingen, winkeliers en vastgoed eigenaren.

J. Kat : eigenaar AH SchootenPlaza
M. Boonstra : eigenaar AH Meeuwenstraat
J. Dreijer : eigenaar AH Marsdiepstraat
R.Planje : eigenaar Kapsalon Reus
S. Bonte : eigenaar Bruna Bonte
P. Bruin : eigenaar Halfords
Bestuur Winkeliersvereniging SchootenPlaza
Bestuur HOB