

Schiedam aan de Top



Onderzoek naar winkelleegstand in de binnenstad van Schiedam

Mei 2014

Schiedam aan de Top

**Onderzoek naar winkelleegstand in de binnenstad
van Schiedam**



Samenstelling Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingens:

Voorzitter: drs. Karin Meijer
Plaatsvervangend voorzitter: dr. Diana van Dijk
Leden: Peter Buisman
Jan-Willem Goedknecht
mr. Marcel Houtkamp
Hermine Koning
Mar van der Meer
Nihat Ulusoy
Secretaris: Mieke van der Stel

N.B. De samenstelling van de Rekenkamercommissie wordt na de gemeenteraadsverkiezingen van 19 maart 2014 gewijzigd.

Onderzoekers:

drs. Gilbert Bal Roots Beleidsadvies
drs. Anouk Smeltink-Mensen Analyzus
drs. Marie-Louise Stamsnieder-Mensen Analyzus

mei 2014

Inhoud

Voorwoord	3
-----------	---

BESTUURLIJKE NOTA

1. Inleiding	
1.1 Aanleiding	5
1.2 Onderzoeksvragen	5
1.3 Afbakening van het onderzoek	6
1.4 Aanpak	7
1.5 Leeswijzer	7
2. Conclusies en aanbevelingen	
2.1 Anticiperen op de ontwikkeling van winkelleegstand	9
2.2 Gemeentelijk beleid om winkelleegstand te bestrijden	9
2.3 Rollen van het college, de gemeenteraad en de ambtelijke organisatie bij de aanpak van winkelleegstand	11
2.4 Samenwerking tussen de gemeente Schiedam en externe stakeholders	11
2.5 Hoofdconclusie	12
2.6 Aanbevelingen	13
Nawoord bij de bestuurlijke reactie van het college	16

NOTA VAN BEVINDINGEN

3. Anticiperen op leegstand	
3.1 Ontwikkeling van de winkelleegstand	17
3.1.1 Ontwikkeling van de winkelleegstand voor 2003	17
3.1.2 Ontwikkeling van de winkelleegstand na 2003	20
3.1.3 Ruimtelijke spreiding van de leegstand en leegstandsduur	21
3.2 Reactie van de gemeente Schiedam	
3.2.1 Het moment dat winkelleegstand problematische vormen aannam	21
3.2.2 Detailhandelsbeleid na de ontwikkeling van de Nieuwe Passage	22
3.3 Samenvatting van de bevindingen	25
4. Gemeentelijk beleid	
4.1 Aandacht voor winkelleegstand	27
4.1.1 Detailhandels- en leegstandsbeleid sinds de Stadsvisie Schiedam 2030	28
4.1.2 Flankerend beleid sinds de Stadsvisie Schiedam 2030	30
4.2 Afstemming van beleid	31
4.3 Monitoring winkelleegstand	32
4.4 Inzet van instrumenten	32
4.5 Effectiviteit van beleid	34
4.6 Verwachte effecten huidig beleid	35
5. Rollen bij de aanpak van winkelleegstand	
5.1 Kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad	38
5.2 Verantwoording van het college van B&W aan de raad	39
5.3 Houding van de gemeenteraad t.a.v. winkelleegstand	39

6.	Samenwerking	
6.1	Contact tussen de gemeente en externe partijen	41
6.2	Inzicht in plannen en activiteiten van externe partijen	42
7.	Casestudies	
7.1	Hoogstraat 37	44
7.2	Hoogstraat 196	45
7.3	Hoogstraat 113	47
7.4	Hoogstraat 156	48

BIJLAGEN

Bijlage A:	Bestuurlijke reactie college van B&W	50
Bijlage B:	Normenkader	52
Bijlage C:	Geraadpleegde bronnen	53
Bijlage D:	Deelnemers interviews	57
Bijlage E:	Afbakening centrum Schiedam	58

Voorwoord

Schiedam zit al jaren in de verkeerde hoek als het om een uitnodigende uitstraling van de winkels in het centrum gaat. Hoog tijd voor de Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingen (RKC) om polshoogte te nemen. Constante factor sinds de jaren '60 is dat Schiedam in de onderzoeken naar winkelleegstand in de Top van de Nederlandse steden met de meeste winkelleegstand prijkt. Eigen onderzoek van de Gemeentelijke afdeling Onderzoek & Statistiek (2010) geeft aan dat ook de inwoners, die overall toch redelijk tevreden zijn over het leven in Schiedam, op de vraag "Schiedam heeft een aantrekkelijke binnenstad" in meerderheid een negatief antwoord geven.

Winkelleegstand kent dan ook vele verliezers:

- Het imago van Schiedam;
- Het vestigingsklimaat voor winkeliers;
- Het winkelende publiek;
- En de gemeente als rentmeester van de stad.

Er zijn veel boosdoeners, zoals het steeds verder uitdijende winkelaanbod van Rotterdam, het eveneens groeiende digitale aanbod via internet, demografische veranderingen en de niet te verwaarlozen verminderde koopkracht door diverse crisissen. Voor de RKC is echter de rol van de gemeente Schiedam de insteek van dit onderzoek geweest. Raadsleden hebben vragen gesteld en de RKC heeft deze vertaald in concrete onderzoeksvragen, die in hoofdstuk 1.2 zijn aangegeven. Samenvattend richten deze vragen zich op de rol van de gemeente in het beoordelen van de leegstand als probleem en haar inzet voor oplossingen.

Het onderzoek is, in opdracht van de RKC, uitgevoerd door de samenwerkende bureaus Roots Beleidsadvies en AnalyZus. Beide organisaties hebben eerder samengewerkt op vergelijkbare thema's. De bevindingen van de bureaus zijn opgenomen in de hoofdstukken 3 en verder. Op basis van deze bevindingen rapporteert de RKC aan de gemeenteraad van Schiedam met de in hoofdstuk 2 opgenomen conclusies en aanbevelingen.

Samenvattend kan gesteld worden, dat de gemeente het probleem van leegstand pas laat heeft erkend, haar rol in dit probleemveld niet snel helder heeft opgelijnd, dat instrumenten en mogelijkheden niet direct ten volle zijn ingezet en dat betrokkenen nog steeds geen vertrouwen hebben in een goede afloop en in verbetering op langere termijn. Ondertussen is de gemeente wel actiever dan voorheen. Er is een Stadsvisie 2030 opgesteld en verder uitgewerkt en er zijn resultaten en lof voor de aanpak "Werk aan de Winkel". Maar er is nog een lange weg te gaan om definitief uit de Top van leegstandgebieden te geraken. De zeven aanbevelingen van de RKC aan de gemeenteraad Schiedam, ook te vinden in hoofdstuk 2, zijn dan ook samen te vatten als: "maak er nu echt werk van en pak de leegstand geïntegreerd aan met alle betrokkenen". Kortom, maak van de bestrijding van winkelleegstand een Olympische Spelen achtig project. Eén voor allen en allen voor dat ene doel.

Een advies uit 1947, dat later vaak werd herhaald, is: "Maak de looproute voor het winkelende publiek compacter". Dit advies zal van die aanpak een wezenlijk onderdeel kunnen/moeten zijn.

Waarneming van een bezoeker van Schiedam:

“Schiedam heeft op plekken waar de consument als eerste naar toe wordt getrokken geen winkels geplaatst. Er is te weinig te beleven op de centrale pleinen zoals het Stadserf en het Land der Belofte. In de tussentijd neemt de ontevredenheid van de bezoekers toe door de kale plekken, lege winkelpanden en de overlast van renovaties. Het lijkt ook of de bezoekers dan maar naar het overdekte winkelcentrum ‘vluchten’, want daar worden ze niet gestoord en geconfronteerd met ‘de rest buiten’. In Schiedam zal een nieuw beleid moeten komen, waarbij de concentratie zal moeten komen te liggen op het kernwinkelgebied. Aanloopstraatjes zullen waarschijnlijk doodbloeden en herbestemd moeten worden. Kansen moeten aangegrepen worden om nieuwe ontwikkelingen, zoals fysieke webwinkels, kansen te bieden. Er moet beleving aangebracht worden in de binnenstad op verschillende manieren, passend bij Schiedam en passend bij de wensen en behoeften van de bezoekers.

Een lange weg te gaan, maar wel één vol met uitdagingen!”

Bron: www.schiedamstad.nl

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Steeds meer binnensteden hebben te maken met toenemende leegstand van winkelruimte. De economische crisis, de structurele veranderingen in de bevolkingsontwikkeling en de toename van het internetgebruik door consumenten worden als belangrijkste oorzaken voor het afnemende winkelbestand gezien. In Schiedam speelt de problematiek van leegstand al vele jaren. De gemeente Schiedam scoort zeer hoog op de ranglijst van leegstand van winkelruimten in binnensteden. Dit gegeven is voor de Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingen aanleiding geweest om in het Onderzoeksprogramma 2013-2014 een onderzoek naar de leegstand in het winkelbestand van de Schiedamse binnenstad op te nemen.

De Rekenkamercommissie beoogt met dit onderzoek inzicht te verschaffen in:

- Hoe en vanaf welk moment de leegstand van winkels in de Schiedamse binnenstad is ontstaan;
- Hoe de gemeente vanaf dat moment de leegstand heeft aangepakt;
- Welke resultaten daarmee zijn behaald;
- De rol van de gemeente (raad, college en ambtelijk apparaat) en van de overige partijen, zoals de winkeliers en de vastgoedeigenaren in dit proces;
- Het huidige beleid van de gemeente; en
- Of de Stadsvisie 2030 reële verwachtingen en oplossingen geeft voor de leegstandsproblematiek.

1.2 Onderzoeksvragen

In het onderzoek stond de volgende onderzoeksvraag centraal:

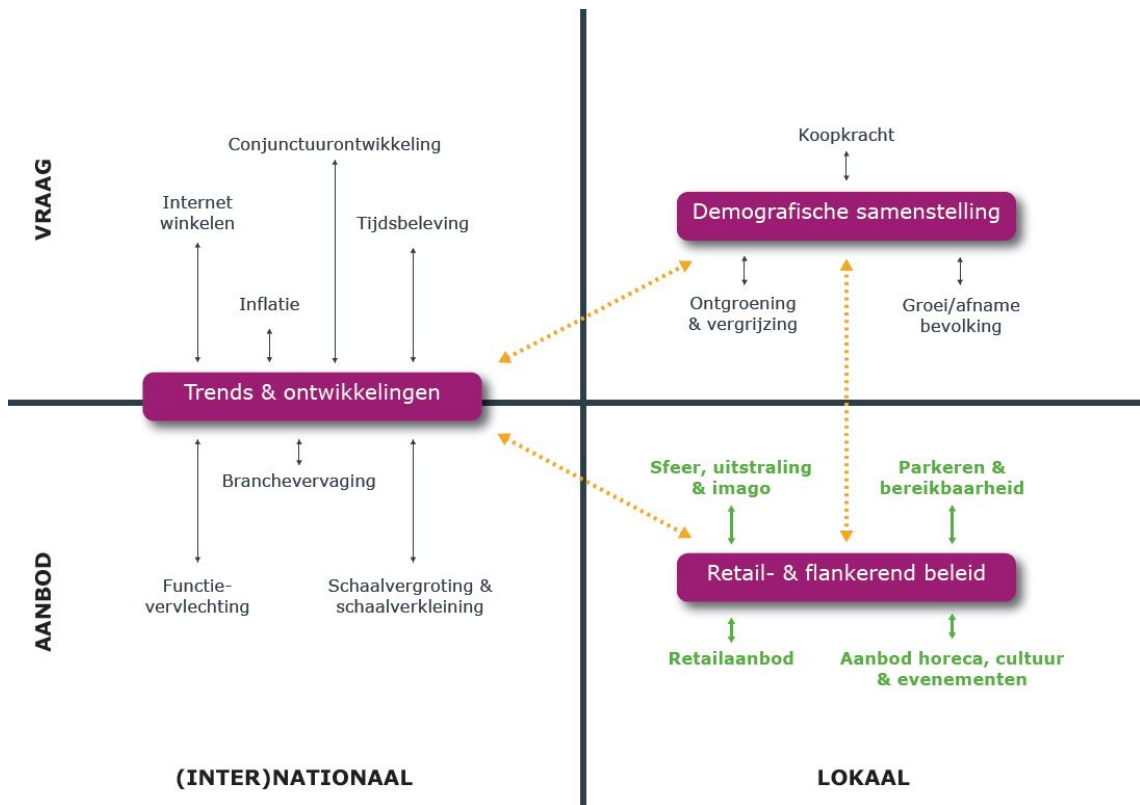
Is het beleid en de uitvoering van de gemeente Schiedam voor de aanpak van de winkelleegstand in de binnenstad effectief?

Bij de beantwoording van de hoofdvraag zijn de volgende deelvragen gehanteerd:

1. Hoe heeft de gemeente Schiedam gereageerd op het moment dat de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad problematische vormen aannam?
2. Welk beleid (detailhandel-, flankerend en specifiek leegstandsbeleid) heeft de gemeente Schiedam gevoerd c.q. voert de gemeente Schiedam op dit moment t.a.v. de ontwikkeling van de Schiedamse binnenstad en in hoeverre wordt hierin rekening gehouden met de (te verwachten) situatie van winkelleegstand?
3. Welke rol hebben college, gemeenteraad en ambtelijke organisatie gehad in de formulering van het huidige beleid dat van invloed is op de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad?
4. In hoeverre werkt de gemeente Schiedam effectief samen met vastgoedeigenaren, ondernemers en andere betrokkenen om de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad te bestrijden?

Bij de uitvoering van het onderzoek is het volgende denkschema gehanteerd. Het onderzoek heeft zich primair gericht op het kwadrant rechtsonder, waarbinnen onderscheid is gemaakt tussen het beleid dat direct en het beleid dat indirect op de ontwikkeling van winkelleegstand van invloed is. Bij het *directe* beleid gaat het om het detailhandels- en leegstandsbeleid in de binnenstad, terwijl het bij het *indirecte* (flankerende) beleid gaat om het beleid dat de aantrekkingskracht van Schiedam en de bereikbaarheid van het centrum beoogt te verbeteren. De overige kwadranten zijn betrokken in de *contextanalyse* van de wijze waarop de situatie van winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad in de afgelopen decennia kon ontstaan.

Figuur 1.1: Bepalende factoren voor de ontwikkeling van winkelleegstand



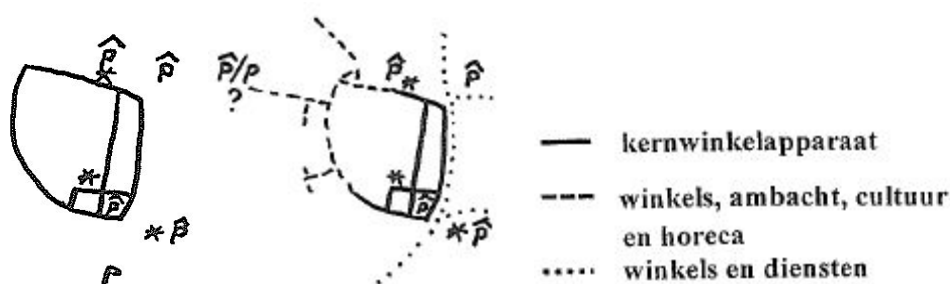
Bron: Roots Beleidsadvies, 2013

1.3 Afbakening van het onderzoek Geografisch

In geografisch opzicht heeft het onderzoek betrekking op de aanpak van de winkel-leegstand in de binnenstad van Schiedam. De afbakening van de binnenstad is conform de afbakening in de "Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad" uit 2012. Een gedetailleerd overzicht van de straten die als zodanig tot de binnenstad zijn gerekend, is te vinden in Bijlage D.

In het voorliggende rapport worden ten aanzien van de ruimtelijke winkelstructuur in de Schiedamse binnenstad veelvuldig de termen 'Grote Omloop' en 'haltermodel' gebezigd. De Grote Omloop is de benaming voor de (winkel)structuur in het centrum van Schiedam, waarbij je van de Koemarkt door de Hoogstraat naar de Grote Markt loopt en via de Lange Kerkstraat, Broersveld en/of de Broersvest weer terug naar de kop van de Hoogstraat. Met het haltermodel wordt bedoeld op de concentratie van de winkelfunctie op Broersveld en Broersvest, waarbij het ABC-complex en de Nieuwe Passage de uiteinden van de halter vormen (zie ook figuur 1.2). Beide modellen zijn in het verleden uitgangspunt geweest voor beleidsvisies t.a.v. de (gewenste) ruimtelijk-economische ontwikkeling van de winkelfunctie in de Schiedamse binnenstad.

Figuur 1.2: Verschillende modellen t.a.v. de ruimtelijke structuur van de winkelfunctie in de Schiedamse binnenstad; links de zgn. 'Grote Omloop', rechts het zgn. 'haltermodel'¹



Bron: L.F. Griffioen, 2000

Ruimtelijk-functioneel

Ruimtelijk-functioneel richt het onderzoek zich primair op de omvang en aanpak van de winkelleegstand. In de analyse is de omvang en aanpak van de leegstand van woningen en overige niet-woningen slechts zijdelings betrokken.

Onderzoeksperiode

De gehanteerde onderzoeksperiode verschilt per deelvraag. In de eerste deelvraag is getracht op basis van documenten en data een zo goed mogelijk beeld te creëren van de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad sinds de Tweede Wereldoorlog. In de praktijk is de ontwikkeling van de winkelleegstand vanaf de jaren '60/'70 indicatief op basis van (beleids)documenten en interviews aangegeven. Vanaf 2003 is de ontwikkeling systematisch met behulp van gegevens van Locatus in kaart gebracht. De ruimtelijke spreiding en leegstandsduur zijn op basis van de WOZ-gegevens van niet-woningen met detailhandelsfunctie geanalyseerd. De analyse die in het kader van de beantwoording van de onderzoeksvragen 2 tot en met 4 is uitgevoerd, heeft betrekking op de periode tussen het vaststellen van de Stadsvisie Schiedam 2030 op 28 september 2009 en 31 december 2013. De conclusies zijn met (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen verbonden in de aanbevelingen.

1.4 Aanpak

De in paragraaf 1.2 opgenomen vier onderzoeksvragen zijn ten behoeve van dit onderzoek uitgewerkt in een normenkader. Dit normenkader is gebruikt om de effectiviteit van het beleid en de uitvoering van de gemeente Schiedam voor de aanpak van de winkelleegstand in de binnenstad te beoordelen. Het in dit onderzoek gehanteerde normenkader is te vinden in Bijlage B.

Ter beantwoording van de vier onderzoeksvragen is in de eerste plaats dossieronderzoek uitgevoerd. Een overzicht van de hierbij geraadpleegde bronnen is te vinden in Bijlage C. Aanvullend op het dossieronderzoek zijn interviews georganiseerd met verantwoordelijke bestuurders, ambtenaren en externe partijen zoals ondernemers, vastgoedeigenaren en leegstandsbeheerders. Met behulp van die interviews zijn de resultaten van het dossieronderzoek geverifieerd en aangevuld. Een overzicht van de geïnterviewde personen is te vinden in Bijlage D.

1.5 Leeswijzer

Na het voorwoord en het nawoord bij de bestuurlijke reactie van het college, is in hoofdstuk 1 een beschrijving gegeven van de aanleiding van het onderzoek, de onderzoeksvragen en de afbakening van het onderzoek. In het hoofdstuk 2 "Conclusies en Aanbevelingen" wordt in de

¹ De Grote Omloop zoals links weergegeven in figuur 1.2 heeft betrekking op de nota 'Kansen benutten, de tijd is er rijp voor...' uit 1991. Het rechts weergegeven haltermodel heeft betrekking op de nota 'Een toekomst voor de oorsprong' uit 1997.

eerste vier paragrafen tevens de structuur van de deelvragen gevolgd. In de kaders in deze paragrafen worden steeds de normen behorende bij de betreffende deelvragen beantwoord. Hierna volgt in paragraaf 2.5 de hoofdconclusie, waarmee antwoord wordt gegeven op de hoofdvraag in dit onderzoek. Het hoofdstuk met conclusies en aanbevelingen sluit in paragraaf 2.6 af met de belangrijkste aanbevelingen voor het beleid dat op de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad van invloed is.

De Nota van Bevindingen volgt in de hoofdstukken 3 tot en met 6 de aanpak die in dit onderzoek is gevolgd. Dit houdt in dat in Nota van Bevindingen steeds de beantwoording van een deelvraag centraal staat. De nota sluit in hoofdstuk 7 af met de vier casestudies.

De bijlagen van deze nota tonen achtereenvolgens: de integrale reactie van het college van burgemeester en wethouders (Bijlage A), het gehanteerde normenkader (Bijlage B), de geraadpleegde bronnen (Bijlage C), de interviewdeelnemers (Bijlage D) en de afbakening van de binnenstad van Schiedam (Bijlage E).

2 Conclusies en aanbevelingen

2.1 Anticiperen op de ontwikkeling van winkelleegstand

In dit onderzoek is de situatie van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad sinds de Tweede Wereldoorlog onderzocht. De analyse van de beschikbare beleidsdocumenten maakt duidelijk dat er reeds in de jaren '60 een structuurprobleem in de Schiedamse binnenstad was. Diverse onderzoeken spreken van een "gering winkelaanbod" en "een niet aaneengesloten winkelfront". In de jaren '70 waren er dan ook diverse plannen voor een grondige revitalisering van de binnenstad. Om diverse redenen zijn die plannen niet of slechts ten dele uitgevoerd. Tegelijkertijd zorgden diverse ontwikkelingen in de regio ervoor dat de achterstand van de Schiedamse binnenstad op omliggende (winkel)gebieden toenam.

In de jaren '90 hebben diverse belangrijke ontwikkelingen in het winkelaanbod in de Schiedamse binnenstad plaatsgevonden, zoals de realisatie van het ABC-complex in 1992 en de Nieuwe Passage in 1995. Het voor dit onderzoek benutte cijfermateriaal laat zien dat de winkelleegstand al in 1992 boven het landelijke niveau van (fictie)leegstand lag. Hoewel de koopkrachtbinding van het centrum door de nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad aanvankelijk iets toenam, bleek de impuls in het winkelaanbod - achteraf gezien - niet de oplossing voor de aanwezige winkelleegstand. De toegenomen concurrentie en de niet weggenomen structuurproblemen zorgden er juist voor dat de winkelleegstand in de jaren '90 verder toenam. Al in 1996 was de winkelleegstand twee maal zo groot als gemiddeld in ons land. In 2005 was dit toegenomen tot drie maal en in 2008 tot bijna vier maal zo groot als gemiddeld in Nederland.

Uit de beleidsanalyse blijkt dat eind jaren '90 het leegstandsprobleem in de Schiedamse binnenstad slechts in zeer beperkte mate werd erkend. In die periode werd wel erkend dat het centrum "levendiger moest worden", maar van een specifiek beleid gericht op de afname van de leegstand was geen sprake. Eigenlijk heeft het tot het vaststellen van de Stadsvisie Schiedam 2030 in 2009 geduurd dat de problematische situatie van leegstand specifieke aandacht kreeg in het beleid van de gemeente Schiedam. Dit is vervolgens verder uitgewerkt in de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad in 2012 die op dit moment wordt uitgevoerd.

Conclusie

Conclusie

1. Op het moment dat er problematische leegstand in de Schiedamse binnenstad ontstond, heeft de gemeente Schiedam het probleem niet als zodanig erkend en ook niet bepaald welke rol zij heeft in het verminderen hiervan. Dit beleid heeft pas later vorm gekregen.

2.2 Gemeentelijk beleid om winkelleegstand te bestrijden

In de Stadsvisie Schiedam 2030 wordt duidelijk aandacht aan het thema winkelleegstand besteed. De versterking van de binnenstad in combinatie met een offensieve en onorthodoxe aanpak van de leegstand in de Hoogstraat is in de visie als één van de hoofdpogaven benoemd. Het valt vervolgens op dat deze hoofdpogave niet concreet in ruimtelijke opgaven is uitgewerkt. In de ruimtelijke opgave 'revitalisering binnenstad' richt de gemeente Schiedam zich vooral op het flankerende beleid, zoals het verbeteren van het culturele aanbod, het toevoegen van wonen, het optimaliseren van het parkeerbeleid en stads promotie.

De Stadsvisie is voor de binnenstad uitgewerkt in de Ontwikkelingsvisie Binnenstad 2012 'Stad aan de Schie'. Hoewel het terugdringen van de winkelleegstand hierin niet als primaire opgave wordt aangegeven, zet de visie wel primair in op het trekken van meer mensen naar de binnenstad. Met het creëren en versterken van zogenaamde 'struingebieden' wil de

gemeente meer mensen naar de binnenstad trekken om daarmee het functioneren van de detailhandel te verbeteren.

Daarnaast heeft de gemeente Schiedam het afgelopen jaar concreet ingezet op de volgende activiteiten:

1. De realisatie van tijdelijke invullingen in (opgeknapte) leegstaande panden (m.b.v. de inhuur van Stipo/Anna Vastgoed en Stichting De Winkelmeiden);
2. De realisatie van een loket voor (startende) ondernemers in de binnenstad;
3. Het technisch verbeteren van de kades en het verbeteren van de inrichting van de stad aan de Schie;
4. De acquisitie van nieuwe ondernemers en winkels;
5. Verdere invulling van het Museumkwartier; en
6. Participatie in een Retail2020-traject.

Veel van de geïnterviewde stakeholders betwijfelen of deze inspanningen voldoende zijn om de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad terug te dringen. In elk geval is het te vroeg om de effectiviteit van de genoemde activiteiten te beoordelen. Wel kan worden vastgesteld dat het gemeentelijke beleid van oudsher vooral gericht is geweest op het stimuleren van de vraag. Er is tot op heden weinig aandacht geweest voor structurele ruimtelijke hervormingen in het winkelaanbod.

Met het (voorontwerp) bestemmingsplan voor de binnenstad lijkt hierin in 2014 verandering te komen. Tegelijkertijd leert het verleden dat een bestemmingsplan waarin de winkelfunctie in de Schiedamse binnenstad wordt geconcentreerd niet zonder slag of stoot zal worden aangenomen. Bovendien is het de vraag in hoeverre vervolgens op dit bestemmingsplan zal worden gehandhaafd. Een belangrijk deel van de effectiviteit van het toekomstige beleid is dan ook afhankelijk van de mate waarin de uitgangspunten uit het huidige voorontwerp ook daadwerkelijk in het bestemmingsplan binnenstad worden vastgelegd én de mate waarin hierop vervolgens wordt gehandhaafd.

Conclusies

1. In het gemeentelijke beleid dat van invloed is op de ontwikkeling van de Schiedamse binnenstad is toenemende aandacht voor het thema winkelleegstand.
2. Het gemeentelijke beleid dat van invloed is op de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad is vanuit de verschillende disciplines binnen de gemeente op elkaar afgestemd. Wel ligt hierbij de nadruk op het stimuleren van de vraag naar consumentenvoorzieningen. Er is tot op heden weinig aandacht voor structurele ruimtelijke hervormingen in het aanbod.
3. De gemeente Schiedam monitort periodiek de ontwikkeling van de winkelleegstand in de binnenstad, maar gebruikt de uitkomsten hiervan tot op heden niet (direct) voor het aanscherpen/aanvullen van het beleid dat op de ontwikkeling van winkelleegstand van invloed is. Wel was het terugdringen van de leegstand in de programmabegroting 2013-2016 als effect- en prestatie-indicator voor het binnenstadsbeleid opgenomen. In de Begroting 2014-2017 komt die indicator echter niet meer voor.
4. De gemeente Schiedam heeft inzicht in de instrumenten om leegstand te verminderen. Maatregelen die voortkomen uit de landelijke leegstandswet - zoals het instellen van een leegstandsverordening - worden vooralsnog niet ingezet, vanwege de (te) hoge administratieve lasten die de gemeente bij de invoering hiervan en handhaving hierop verwacht.

5. Het is de vraag in hoeverre de winkelleegstand als gevolg van het beleid dat voortkomt uit de “Stadsvisie Schiedam 2030” en de “Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad” verder zal afnemen. Naast contextfactoren hangt dit af van de wijze waarop de ambities en opgaven worden vertaald in concrete leegstandsmaatregelen en de concentratie van de winkelfunctie. Voor dit laatste lijkt het (voorontwerp) bestemmingsplan binnenstad een goede aanzet. Dit bestemmingsplan moet echter nog wel definitief worden vastgesteld.
6. Het is de vraag in hoeverre de winkelleegstand als gevolg van het beleid dat voortkomt uit de “Stadsvisie Schiedam 2030” en de “Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad” verder zal afnemen. Naast contextfactoren hangt dit af van de wijze waarop de ambities en opgaven worden vertaald in concrete leegstandsmaatregelen en de concentratie van de winkelfunctie. Voor dit laatste lijkt het (voorontwerp) bestemmingsplan binnenstad een goede aanzet. Dit bestemmingsplan moet echter nog wel definitief worden vastgesteld.

2.3 Rollen van het college, de gemeenteraad en de ambtelijke organisatie bij de aanpak van winkelleegstand

De Stadsvisie Schiedam 2030 en Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad vormen in feite de kaders voor het vigerende beleid ten aanzien van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad. Deze visies zijn voorbereid door de ambtelijke organisatie en door de betreffende colleges van B&W ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft beide vervolgens vastgesteld.

Hoewel de raad in de behandeling van de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad aan het College heeft gevraagd om op termijn een evaluatie van het beleid uit te voeren, is hieraan geen concrete termijn verbonden. Hetzelfde geldt voor het uitvoeringsprogramma waar de gemeenteraad bij behandeling van de Ontwikkelingsvisie om heeft gevraagd. Dit houdt in dat het College van B&W en de ambtelijke organisatie veel vrijheid hebben gekregen bij de nadere vormgeving en uitvoering van het beleid voortkomende uit de Stadsvisie en de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad.

Verder komt het thema winkelleegstand zo nu en dan ter sprake in de gemeenteraad. Dit echter altijd gekoppeld aan een ander thema, zoals recent het Ondernemersfonds. Met betrekking tot de aanpak van de winkelleegstand in de binnenstad kan de gemeenteraad een veel actievere invulling aan zijn kaderstellende en controlerende rol geven.

Conclusies

1. De gemeenteraad heeft de kaders voor het beleid rondom de Schiedamse binnenstad vastgesteld en aangegeven welke informatie hij hieromtrent wil hebben. Hieraan zijn echter geen specifieke termijnen verbonden.
2. Het college van B&W heeft dan ook volgens die afspraken verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad. Ondanks het feit dat de beloofde evaluatie en het beloofde uitvoeringsprogramma nog niet met de raad zijn gedeeld.
3. De gemeenteraad kan m.b.t. de winkelleegstand in de binnenstad een veel actievere invulling geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol.

2.4 Samenwerking tussen de gemeente Schiedam en externe stakeholders

Bij de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad zijn diverse partijen betrokken. Met die partijen is er vanuit de ambtelijke organisatie geregeld en vanuit het bestuur incidenteel contact. In het algemeen worden de contacten tussen de diverse

stakeholders vanuit beide zijden (vanuit zowel de gemeente als externe stakeholders) als positief ervaren.

De Stichting Centrummanagement wordt door de gemeente als belangrijkste partner in de aanpak van de winkelleegstand gezien en geldt bovendien als vertegenwoordiger van de winkeliers in de stad. Met individuele ondernemers en vastgoedeigenaren is er vanuit de gemeente slechts incidenteel contact. Dit geldt ook voor het contact met makelaars.

De gemeente werkt projectmatig samen met de Stichting Promotie Schiedam, de Stichting Stadsherstel, enkele evenementenorganisaties, enkele culturele instellingen en enkele andere overheidsinstanties (zoals Stadsregio Rotterdam). De projecten waar het dan om gaat, hebben in het algemeen niet specifiek tot doel de leegstand te verminderen, maar zijn vaak indirect wel van invloed op het versterken c.q. verbeteren van de winkelfunctie in de binnenstad.

Met leegstandsbeheerders als Stipo en Stichting De Winkelmeiden onderhoudt de gemeente als onderdeel van de verstrekte opdrachten regelmatig contact.

Conclusies

1. De gemeente Schiedam onderhoudt regelmatig contact met de bij leegstand betrokken partijen. De intensiteit van de contacten verschilt sterk per stakeholder.
2. De gemeente Schiedam heeft inzicht in veel plannen en activiteiten van externe stakeholders om de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad te bestrijden. Indien nodig en haalbaar levert zij hieraan een bijdrage.
- 3.

2.5 Hoofdconclusie

De effectiviteit van het beleid en de uitvoering van de gemeente Schiedam voor de aanpak van de winkelleegstand in de binnenstad is moeilijk te beoordelen. Uit het voorliggende onderzoek blijkt in elk geval dat de gemeente de problematische situatie van de winkelleegstand pas zeer laat heeft erkend. Mede daarom heeft zij ook pas zeer laat bepaald welke rol zij heeft in het verminderen hiervan.

Tegelijkertijd is de problematische situatie van de winkelleegstand in Schiedam geleidelijk ontstaan en het gevolg van diverse oorzaken die niet gemakkelijk zijn aan te pakken. De vraag is dan ook in hoeverre een specifiek leegstandsbeleid de situatie had kunnen voorkomen danwel significant had kunnen verbeteren.

Feit is in elk geval dat de gemeente Schiedam al enkele decennia tracht de ontwikkeling van de Schiedamse binnenstad te stimuleren door extra bezoekers naar de stad te trekken en daarmee het draagvlak voor voorzieningen te vergroten. Een blik op de leegstandscijfers en de cijfers over de koopkrachtbinding van de binnenstad geeft aan dat dit beleid weinig effectief is geweest.

Volgens vele geïnterviewden is de reden hiervoor dat het structuurprobleem in de Schiedamse binnenstad nooit daadwerkelijk is aangepakt. Van een stringent ruimtelijk ordeningsbeleid is nooit sprake geweest en ruimtelijke herstructurering van de winkelfunctie heeft niet plaatsgevonden.

Positieve noot is dat sinds het vaststellen van de Stadsvisie Schiedam in 2009 de leegstandssituatie in de Schiedamse binnenstad - ondanks verslechterende economische omstandigheden - niet verder is verslechterd. De bijdrage die het project "Werk aan de Winkel" hieraan heeft geleverd, wordt door velen geroemd. Ook zijn als uitwerking van de

Ontwikkelingsvisie Binnenstad 2012 diverse activiteiten ontplooid om de leegstand in de Schiedamse binnenstad te verminderen.

Hoewel de effectiviteit van deze laatste activiteiten nog niet kan worden vastgesteld, wordt door geïnterviewde externe stakeholders en raadsleden betwijfeld of deze voldoende zullen zijn om de leegstand in de Schiedamse binnenstad significant terug te dringen. Dit heeft ook te maken met de structurele veranderingen die op dit moment in het consumentengedrag plaatsvinden. Rekening houdend met uitsluitend de demografische ontwikkeling en de toenemende detailhandelsaankopen via het internet, zal de vraag naar (fysieke) winkelruimte in de Schiedamse binnenstad in de periode tot 2020 naar verwachting met circa 2,7% afnemen. Dit, terwijl uit het huidige leegstandsniveau blijkt dat er op dit moment al onvoldoende vraag is om de panden in te vullen. Mogelijk is ruimtelijke herstructurering in het Schiedamse winkelaanbod daarom nu nog wel belangrijker dan dit ooit in het verleden is geweest.

2.6 Aanbevelingen

Ondanks de iets verbeterde leegstandssituatie in de afgelopen jaren ligt het niveau van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad nog altijd 2,5 maal boven het landelijke gemiddelde. Het verder verbeteren van de leegstandssituatie is dan ook gewenst. Op basis van het onderzoek zijn zeven aanbevelingen geformuleerd om de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad in te toekomst te verminderen.

1. **Maak van de bestrijding van de winkelleegstand in de binnenstad de Olympische Spelen van Schiedam.**

Al een aantal decennia ligt het leegstandsniveau in de Schiedamse binnenstad ver boven het landelijke gemiddelde. Mede daarom is de versterking van de binnenstad in combinatie met een offensieve en onorthodoxe aanpak van de leegstand in de Hoogstraat als één van de hoofdpogingen in de Stadsvisie Schiedam 2030 benoemd. De omvang van het leegstandsprobleem en de noodzaak van specifiek beleid om dit probleem op te lossen lijkt echter nog altijd niet in alle geledingen van de gemeente doordrongen. Illustratief hiervoor zijn de weinig actieve kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad ten aanzien van de aanpak van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad en het feit dat de vermindering van deze winkelleegstand als effect- en prestatie-indicator in de laatste programmabegroting niet meer voorkomt. Op het moment dat de bestrijding van de winkelleegstand de Olympische Spelen van Schiedam zou zijn, zou waarschijnlijk eerder tot een offensieve en onorthodoxe aanpak van de winkelleegstand worden overgegaan. In een dergelijke benadering zou door alle betrokkenen immers moeten worden gegarandeerd dat het probleem wordt aangepakt en is er geen uitweg of uitstel meer mogelijk. Een dergelijke benadering zal noodzakelijk zijn om de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad daadwerkelijk tot een niveau gelijk aan het landelijke gemiddelde terug te brengen, zeker gezien de naar verwachting nog afnemende vraag naar winkelruimte in de komende jaren.

2. **Zet de lijn door zoals die in het voorontwerp bestemmingsplan t.a.v. de ruimtelijke concentratie van de winkelfunctie is gepresenteerd.**

Ten tweede is het van groot belang om het economische beleid dat van oudsher is gevoerd om de vraag naar consumentenvoorzieningen in de binnenstad te stimuleren, in de toekomst vergezeld te laten gaan van structurele ruimtelijke hervormingen in het aanbod. In lijn met de Ontwikkelingsvisie Binnenstad 2012 is het voorontwerp bestemmingsplan binnenstad 2014 meer gericht op concentratie en vernieuwing van detailhandel op bepaalde plekken in de binnenstad, en het beperken van de detailhandelsfunctie in andere delen van de binnenstad. Het is zaak om dit beleid ook

daadwerkelijk vast te stellen² en hierop in de toekomst te handhaven.³ Op die manier wordt vanuit twee kanten toegewerkt naar een betere balans tussen vraag en aanbod van winkelruimte en wordt ervoor gezorgd dat het ruimtelijke ordeningsbeleid ondersteunend is aan het economische beleid en vice versa.

3. Geef uitvoering aan de sleutelprojecten zoals die zijn benoemd in de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad uit 2012.

Vervolgens is het van belang om de continuïteit in het beleid te bewaken en het directe beleid ten aanzien van de aanpak van winkelleegstand middels flankerend beleid te (blijven) ondersteunen. Activiteiten die in dit flankerende beleid aandacht moeten krijgen, zijn in elk geval de sleutelprojecten zoals die zijn benoemd in de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad uit 2012. Het is zaak om in de toekomst vooral de nadruk te leggen op de uitvoering van deze projecten en daarmee de integrale aanpak ten aanzien van de ontwikkeling van binnenstad te garanderen.

1. Monitor structureel de ontwikkeling van de winkelleegstand en benut dit voor de aanpak van leegstand op pandniveau.

Ten vierde is het belangrijk om de leegstand structureel te monitoren en op basis van de uitkomsten hiervan - indien nodig - op pandniveau ruimtelijk beleid (breder bestemmen, transformeren, saneren) danwel economisch beleid (tussentijds invullen, acquisitie, verbeteren vastgoed, etc.) te formuleren en uit te voeren. Op dit moment worden de uitkomsten van monitoring niet (direct) voor het aanscherpen c.q. aanvullen van het beleid dat op de ontwikkeling van winkelleegstand van invloed is, gebruikt. Dit, terwijl de effectiviteit van het beleid gericht op de bestrijding van leegstand juist daarmee kan worden vergroot.

5. Schuw in de aanpak van de winkelleegstand het 'zure' instrumentarium niet en handhaaf op de uitvoering van beleid.

Ook is het belangrijk om in de aanpak van de leegstand het zogenaamde 'zure' instrumentarium niet te schuwen en te handhaven op de uitvoering van beleid. In het verleden heeft de gemeente Schiedam vooral getracht door middel van stimulerend beleid een impuls aan de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de binnenstad te geven. Regelgeving en het handhaven op die regelgeving kan echter ook effectief zijn voor de bestrijding van winkelleegstand. Mogelijk kan voor gebieden met een hoge concentratie van leegstand het instellen van een leegstandsverordening (toch) van toegevoegde waarde zijn. In elk geval is het belangrijk om in de komende collegeperiode ook het zure instrumentarium vanuit de regeling "Werk aan de Winkel" in te zetten.

6. Maak als gemeenteraad en college concrete (SMART-geformuleerde) afspraken over de bestrijding van winkelleegstand en kom die na.

Uit het rekenkameronderzoek is gebleken dat de gemeenteraad met betrekking tot de aanpak van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad een weinig actieve invulling heeft gegeven aan haar kaderstellende en controlerende rol. Desondanks heeft zij bij de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad in 2012 wel gevraagd om een concreet uitvoeringsprogramma. Inmiddels, bijna twee jaar na vaststelling van de visie, is dit uitvoeringsprogramma nog niet met de raad gedeeld. Probleem hierbij is dat in

² De gemeente Schiedam is voornemens om het struinmodel uit de Ontwikkelingsvisie Binnenstad in het nieuwe bestemmingsplan binnenstad te vertalen en daarmee de winkelfunctie in het 'kernwinkelgebied' en het 'gemengde struingebied' van de binnenstad te concentreren. Gegeven de ruimtelijke concentratie van de winkelleegstand in de straten buiten deze gebieden en de gemiddeld hoge leegstandsduur in diezelfde straten, kan dit een zeer effectieve methode zijn om de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad te bestrijden.

³ Het verleden leert dat vaststelling van een bestemmingsplan waarin de winkelfunctie in de Schiedamse binnenstad wordt geconcentreerd niet zonder slag of stoot zal worden aangenomen. Een belangrijk deel van de effectiviteit van het toekomstige beleid dat is gericht op het concentreren van de winkelfunctie in de Schiedamse binnenstad is dan ook afhankelijk van de mate waarin de uitgangspunten uit het huidige voorontwerp ook definitief in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Vervolgens zal een belangrijk deel van de effectiviteit van het beleid worden bepaald door de mate waarin ook op dit bestemmingsplan wordt gehandhaafd.

het raadsbesluit ook geen termijn ten aanzien van de uitwerking van het uitvoeringsprogramma is aangehouden. Het verdient aanbeveling om in de toekomst wél SMART-geformuleerde afspraken ten aanzien van de bestrijding van de winkelleegstand te maken en die vervolgens als raad, college en ambtelijke organisatie na te komen. Als gemeenteraad is het daarbij ook van belang om actief invulling te geven aan de controlerende rol door periodiek informatie te vragen, debatten te agenderen en waar nodig kaders bij te stellen. Dit had met betrekking tot het uitvoeringsprogramma dat voortkomt uit de Ontwikkelingsvisie al veel eerder gekund. Mogelijk dat de realisatie van sommige sleutelprojecten uit deze visie dan ook dichterbij zou zijn geweest.

7. Benut een daling van de winkelleegstand voor een versterking van het imago van de binnenstad en investeer (vervolgens) meer in acquisitie.

Ten slotte verdient het aanbeveling om op het moment dat de winkelleegstand significant daalt, dit te benutten in de marketing van de binnenstad. Op dit moment staat de Schiedamse binnenstad vooral bekend om haar hoge mate van winkelleegstand; iets dat de acquisitie van nieuwe ondernemers, winkels en ketens bemoeilijkt. Op het moment dat door de uitvoering van het beleid c.q. de eerder genoemde aanbevelingen en/of gunstige ontwikkelingen in de context de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad significant daalt, kan dit een positief effect hebben op de aantrekkingskracht van de stad.

Vervolgens is het van belang om duidelijk te investeren in de acquisitie van nieuwe ondernemers en winkels. Op dit moment is het faciliteren van nieuwe trekkers onderdeel van de uitvoering van de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad. In de praktijk wordt dit vormgegeven door aanvullende acquisitiewerkzaamheden van de centrummanager à 12 uur in de week. Het verdient aanbeveling om (bij een gunstiger imago) meer te investeren in de acquisitie om als zodanig ook de gewenste nieuwe trekkers in het centrum te realiseren. Het brancheringsplan, dat in samenwerking met binnenstadspartners zal worden opgesteld, kan voor die acquisitie waarschijnlijk een goede basis vormen

Nawoord bij de bestuurlijke reactie van het college

De reactie van het college van 29 april 2014 is aan het rapport toegevoegd als bijlage A. Het college beschouwt de conclusies en aanbevelingen in dit rapport als een aanmoediging om door te zetten op de ingeslagen koers, middels het uitvoering geven aan de sleutelprojecten in de binnenstadsvisie, het laten vaststellen van het bestemmingsplan 2014 en het verder concentreren van het kernwinkelgebied.

Het college erkent ook dat de winkelleegstand in het centrum nog steeds hoog is en dat leidt tot de behoefte om de revitalisering van de binnenstad een hogere urgentie toe te kennen. Hoewel het college in haar bestuurlijke reactie refereert aan de door de RKC aangegeven "Olympische Spelen-achtige" aanpak voor de binnenstad worden daarvoor wel bouwstenen aangedragen, maar geen concreet integraal voorstel.

De RKC acht het daarom van belang om op korte termijn het uitvoeringsprogramma voor de gemeenteraad inzichtelijk te maken, zodat nieuwe raadsleden kunnen toezien op een effectieve uitvoering van de projecten uit het uitvoeringsprogramma en daarmee de aanpak van leegstand. Tenslotte wil de RKC op deze plaats nogmaals het belang van de ruimtelijke concentratie van de winkelfunctie in het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad onderstrepen. In het integrale voorstel dat past bij de "Olympische Spelen-achtige" aanpak voor de binnenstad is het van groot belang om vanuit twee kanten toe te werken naar een betere balans tussen vraag en aanbod van winkelruimte.

3 Anticiperen op leegstand

Hoofdstuk drie geeft antwoord op onderzoeksvraag één van het normenkader. Deze vraag luidt als volgt:

Hoe heeft de gemeente Schiedam gereageerd op het moment dat de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad problematische vormen aannam?

Ter beantwoording van de onderzoeksvraag wordt in paragraaf 3.1 eerst de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad beschreven. Conform de in hoofdstuk 1 beschreven aanpak richten wij ons hierbij eerst op de ontwikkeling van de winkelleegstand sinds de Tweede Wereldoorlog. Vervolgens wordt in paragraaf 3.2 de reactie van de gemeente Schiedam aangegeven, waar het om de invulling van het (directe) beleid dat op de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad van invloed was gaat. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk worden de resultaten van de analyse samengevat.

3.1 Ontwikkeling van de winkelleegstand

In deze paragraaf wordt op basis van documenten en data een zo goed mogelijk beeld gecreëerd van de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad sinds de Tweede Wereldoorlog. Hierbij zijn in de praktijk verschillende bronnen gehanteerd. Bij het in kaart brengen van de ontwikkeling van de winkelleegstand in de periode voor 2003 is gebruik gemaakt van (beleids)documenten en de in interviews verstrekte informatie. Vanaf 2003 is de ontwikkeling systematisch met behulp van gegevens van Locatus in kaart gebracht. De ruimtelijke spreiding en leegstandsduur is op basis van de WOZ-gegevens van niet-woningen met detailhandelsfunctie geanalyseerd.

3.1.1 Ontwikkeling van de winkelleegstand voor 2003

In alle onderzoeken en studies sinds 1947 wordt ten aanzien van de winkelfunctie in de binnenstad opgemerkt dat deze in verhouding tot het aantal inwoners van Schiedam gering van omvang is.⁴ De centra van steden met een vergelijkbaar aantal inwoners herbergen (in vierkante meters winkelvloeroppervlak) doorgaans een groter oppervlak dan Schiedam.

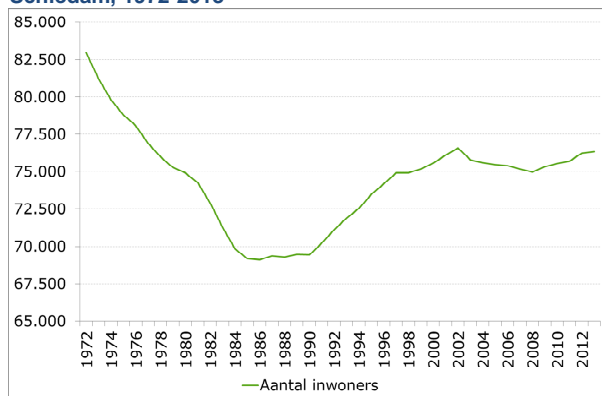
De nabijheid van Rotterdam Centrum wordt hiervoor als verklaring genoemd; in latere onderzoeken komen daar de demografische ontwikkeling⁵ (krimp in de jaren '70 en '80; zie figuur 3.1) en de relatief beperkte koopkracht van de lokale bevolking (zie figuur 3.2) bij. Ook wordt zonder uitzondering aangegeven dat Schiedam in verhouding tot vergelijkbare steden veel winkels met een gering oppervlak kent.

Verder was en is de oriëntatie op het eigen centrum relatief beperkt. Dit heeft ook te maken met gerealiseerde uitbreidingen van het winkelaanbod in de regio, zoals in Rotterdam Centrum, de Oosterhof (tegenwoordig Winkelcentrum Alexandrium), Zuidplein, Vlaardingen Centrum, Hof van Spaland, et cetera.

⁴ Bron: Griffioen, L.F. (2005), Winkelfunctie Schiedamse binnenstad; hoe verder?

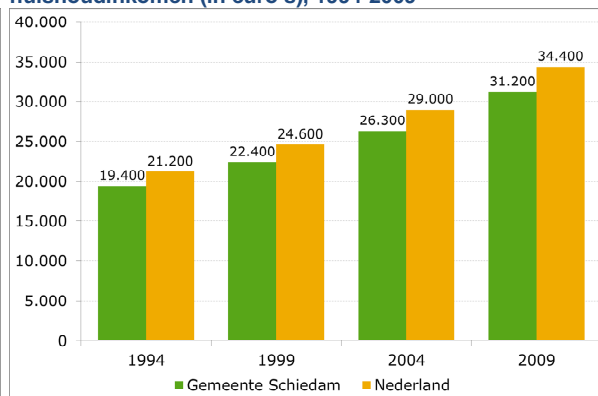
⁵ Na 1970 vertrokken er relatief veel midden inkomens uit de stad en nam het aantal inkomens uit uitkering door de malaise in de scheepsbouw en metaalindustrie sterk toe. Tegelijkertijd daalde het totaal aantal inwoners en oriënteerden de nieuwe inwoners van Schiedam-Noord zich slechts in beperkte mate op de binnenstad (Bron: Griffioen, L.F. (2005), Winkelfunctie Schiedamse binnenstad; hoe verder?).

Figuur 3.1: Bevolkingsontwikkeling in de gemeente Schiedam, 1972-2013



Bron: CBS, bewerking Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Figuur 3.2: Gemiddeld particulier besteedbaar huishoudinkomen (in euro's), 1994-2009



Bron: CBS, bewerking Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Onderzoeken uit 1947, 1965 en 1969 wijzen verder op een structuurprobleem in de Schiedamse binnenstad⁶:

- Het "Memorandum" van 1947 spreekt over een *"erg verspreid en niet aaneengesloten aanbod"*.
- ETI Zuid-Holland heeft het in 1965 over *"een verval van de Grote Omloop⁷ en een niet aaneengesloten winkelfront"*.
- Empeo constateert in 1969 *"te lange looplijnen"* en pleit voor concentratie van de winkelfunctie in "de ruimtelijke acht", d.w.z. het zuidelijke deel van de Hoogstraat, de Passage, de Broersvest, een te maken doorsteek (het latere Gat van Bolmers) en het Broersveld.

Eind jaren '80 vinden er enkele gesprekken tussen grootwinkelbedrijven en de zogenaamde Commissie voor Stadsontwikkeling en Milieuzaken plaats. Op basis daarvan concludeert de betreffende commissie o.a. dat: "De basis van de winkelactiviteiten in het centrum moet plaatshebben langs de Grote Omloop" en dat "gaten in het winkelfront langs deze looproute moeten worden gesloten."⁸ Hieruit blijkt dat er in de Grote Omloop reeds in 1988 een *leegstandsprobleem* was.

De conclusies van de Commissie voor Stadsontwikkeling en Milieuzaken vormen uiteindelijk de basis voor enkele belangrijke latere ontwikkelingen in de Schiedamse binnenstad, zoals de ontwikkeling van het ABC-complex en de Nieuwe Passage en de herinrichting van het Stads erf. In 1991 zijn de conclusies door de gemeente Schiedam uitgewerkt in de nota "Kansen benutten, de tijd is er rijp voor".⁹ In deze nota worden de trekkers en bronpunten (parkeergarages en entrees van het centrum) geconcentreerd rondom de Passage en bij de Lange Kerkstraat/Stads erf. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van het ABC-complex in 1992 en de Nieuwe Passage in 1995.

Aanvankelijk werd de oriëntatie van de Schiedamse bevolking voor de aankoop van niet-dagelijkse goederen door de ontwikkeling van het ABC-complex en de Nieuwe Passage (iets) vergroot. De in 1992 tot 38% gedaalde koopkrachtorientatie nam toe tot 40% in 1997

⁶ Bron: Griffioen, L.F. (2005), Winkelfunctie Schiedamse binnenstad; hoe verder?

⁷ e Grote Omloop is de benaming voor de ooit aaneengeschakelde (winkel)structuur in het centrum van Schiedam. Hierbij loop je van de Koemarkt door de Hoogstraat naar de Grote Markt en vervolgens via de Lange Kerkstraat tot aan het Broersveld en de Broersvest. Deze beide straten leiden weer terug naar de kop van de Hoogstraat. Vooral de Hoogstraat en Broersvest werden gekenmerkt door een aangesloten winkelfront. De overige straten hadden ook andere invullingen.

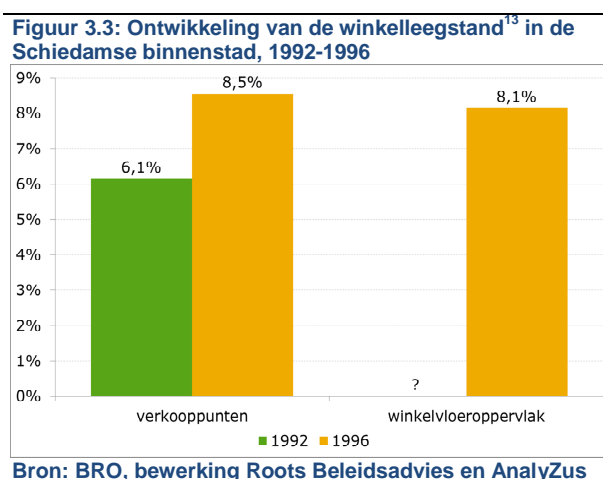
⁸ Bron: Conclusies op hoofdpunten van de Commissie voor Stadsontwikkeling en Milieuzaken van 26 april 1988 inzake verdere ontwikkeling van de Binnenstad.

⁹ Bron: Gemeente Schiedam (1991), Kansen benutten, de tijd is er rijp voor... Een voortgangsrapportage over de ontwikkeling van de binnenstad.

en 42% in 2000. Bij gebrek aan vernieuwing en nieuwe dynamiek viel deze echter ook weer terug naar 34% in 2004.¹⁰

Mogelijk speelde de leegstandsontwikkeling hierbij ook een rol. In 1997 werd door BRO Adviseurs geconcludeerd dat de *leegstand in de Schiedamse binnenstad in de periode 1992-1996 was toegenomen van 28 panden naar 48 panden*; een toename van ruim 70%.¹¹ Bovendien bleek de winkelleegstand grotendeels te zijn verplaatst. Zo waren in 1992 de meeste lege panden in de omgeving van de (Nieuwe) Passage te vinden; in 1996 was de leegstand vooral in de Hoogstraat, Broersveld en Broersvest geconcentreerd.

Zowel in 1992 als in 1996 bevond de winkelleegstand zich boven het in dit onderzoek gedefinieerde niveau van frictieleegstand (= 5%; zie Bijlage A). Uit figuur 3.3 blijkt bovendien dat de winkelleegstand in de periode 1992-1996 relatief gezien toenam, ondanks de (netto) toevoeging van 63 winkelpanden in de binnenstad. De winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad lag daarmee al in 1996 op een zeer hoog niveau; ruim twee maal zo hoog als gemiddeld in Nederland.¹²



De toenmalige leegstand werd volgens BRO niet veroorzaakt door een verplaatsing van winkels naar de Nieuwe Passage: in de praktijk waren (slechts) circa 5 winkels verplaatst. Bovendien waren de panden die deze winkels achterlieten “veelal weer ingevuld”. In 2000 wordt door het adviesbureau Seinpost¹⁴ wel geconstateerd dat door de komst van de Nieuwe Passage en het ABC-complex het zwaartepunt in de structuur van de Schiedamse binnenstad is verlegd. De beide uiteinden van de Grote Omloop kregen met de ontwikkeling van de Nieuwe Passage en het ABC-complex een belangrijke impuls, maar hierbuiten is *“met name in de Hoogstraat aanzienlijke leegstand ontstaan”*.

Ook geeft Seinpost aan dat de Grote Omloop niet de kracht heeft “om in haar geheel als volwaardig kernwinkelgebied te functioneren”. Seinpost concludeert daarom dat “de omvang van dit gebied aangepast moet worden aan de feitelijke en in de toekomst reëel te verwachten verzorgingspositie”.

In het Omnibusonderzoek uit 2003 ten slotte wordt de Hoogstraat door 17% van de Schiedammers als belangrijkste “zwakke punt” van de stad aangemerkt. “Vooral de

¹⁰ Bron: Griffioen, L.F. (2005), Winkelfunctie Schiedamse binnenstad; hoe verder?

¹¹ Bron: BRO (1997), Een nieuwe analyse na de Nieuwe Passage.

¹² Bron: BRO (1997), Een nieuwe analyse na de Nieuwe Passage.

¹³ Bij de berekening van de percentages is uitgegaan van de definities zoals Locatus die bij de berekening van winkelleegstand hanteert. Zie voor meer informatie voetnoot 16.

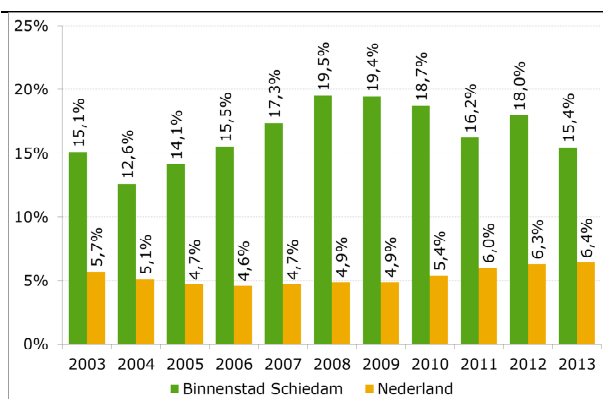
¹⁴ Bron: Seinpost (2000), Binnenstad Schiedam. De omloop binneste buiten.

omvangrijke leegstand is vele inwoners een doorn in het oog”, aldus het onderzoek uit 2003.¹⁵

3.1.2 Ontwikkeling winkelleegstand na 2003

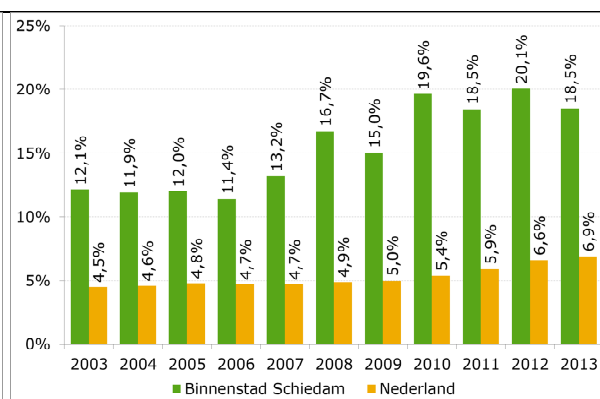
Vanaf 2003 wordt de ontwikkeling van de winkelleegstand in Nederland - en ook in de Schiedamse binnenstad - systematisch gemonitord door Locatus.¹⁶ Uit die monitoring kan worden afgelezen dat *de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad in 2003 bijna drie keer maal zo groot was dan in Nederland* (zie figuur 3.4 en 3.5). Uit een vergelijking van BRO-gegevens uit 1997 en Locatus-gegevens uit 2003 blijkt bovendien dat de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad in de periode vanaf 1996 toenam met bijna 7 procentpunten. Het verschil met het Nederlandse gemiddelde nam derhalve sterk toe.

Figuur 3.4: Ontwikkeling van het aantal leegstaande verkooppunten, 2003-2013



Bron: Locatus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Figuur 3.5: Ontwikkeling van de winkelleegstand in winkelvloeroppervlak, 2003-2013



Bron: Locatus, bew. Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Het moment dat de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad problematische vormen aannam, is op basis van de beschikbare informatie niet met 100% zekerheid vast te stellen. In het normenkader is “problematische leegstand” immers gedefinieerd als “meer dan drie jaar lang boven de frictieleegstand”, waarbij de frictieleegstand als 5% van de winkelpanden is gedefinieerd (zie Bijlage B).

Wel is met zekerheid vast te stellen dat *de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad vanaf 2003 “problematisch” is*. In termen van het aantal winkelpanden nam de winkelleegstand in het centrum van Schiedam de laatste jaren wel duidelijk af; van resp. 96 en 97 winkelpanden in 2008 en 2009 tot 69 panden in 2013. Hiermee bevond het absolute aantal leegstaande panden zich in 2013 zelfs onder het niveau van 2004 (73 panden). Het percentage lag in 2013 toch nog iets hoger dan in 2004, omdat er in 2004 ook meer panden met een invulling van detailhandel in de Schiedamse binnenstad waren.

In termen van het winkelvloeroppervlak is de leegstand in de Schiedamse binnenstad sinds 2008 nog wel iets toegenomen; van 16,7% in 2008 tot 18,5% in 2013. Opvallend is dat vanaf 2010 het leegstandspercentage in termen van winkelvloeroppervlakte hoger ligt dan dat van het aantal verkooppunten. Hieruit blijkt dat de gemiddelde oppervlakte van een leegstaand

¹⁵ Bron: Gemeente Schiedam (2003), Omnibusonderzoek 2002.

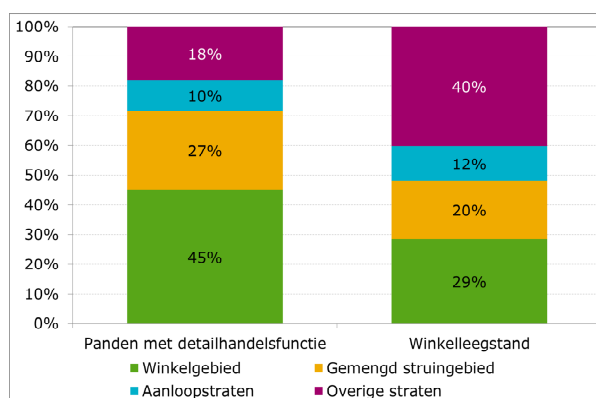
¹⁶ Locatus construeert de leegstandscijfers voor de detailhandel op basis van data die ter plaatse wordt verzameld. Hierbij wordt een aantal aannames en vuistregels gehanteerd. Zo wordt een winkelpand als leegstaand geregistreerd indien het naar verwachting als verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen. Binnen de categorie ‘leegstand’ is de verhouding tussen het aantal detailhandel en niet-detailhandel panden volgens Locatus ongeveer 50-50. De panden in de detailhandel zijn echter doorgaans groter dan de panden in de niet-detailhandel. Om het leegstandspercentage van het aantal m² winkelvloeroppervlak (wvo) te berekenen, wordt derhalve de volgende berekening gehanteerd: (2/3 * wvo leegstand) / (wvo totaal detailhandel – (1/3 * wvo leegstand)). De berekening van het leegstandspercentage van het aantal verkooppunten is als volgt: (0,5 * aantal leegstaande panden) / (0,5 * aantal panden detailhandel – (0,5 * aantal leegstaande panden)).

verkooppunt in de afgelopen jaren is toegenomen: van 95 m² per verkooppunt in 2008 tot 145 m² per verkooppunt in 2013.

3.1.3 Ruimtelijke spreiding van de winkelleegstand en leegstandsduur

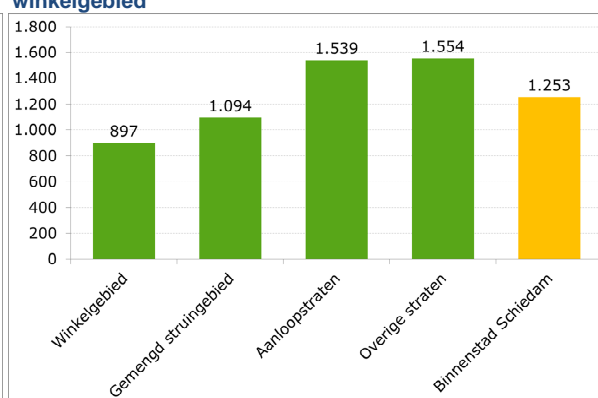
Om een beeld te krijgen van de ruimtelijke spreiding van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad en de gemiddelde leegstandsduur van de leegstaande panden, zijn in het kader van dit rekenkameronderzoek de WOZ-registraties van niet-woningen van de gemeente Schiedam geanalyseerd.¹⁷ Hieruit blijkt dat de winkelleegstand relatief sterk is geconcentreerd in de straten die in de recente economische analyse van de detailhandel als aanloopstraten of *niet* als winkelstraten zijn gedefinieerd (zie voor de gehanteerde gebiedsafbakening Bijlage D).¹⁸ In diezelfde straten is de leegstandsduur het grootst (zie figuur 3.7).

Figuur 3.6: Winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad per type winkelgebied, 1 september 2013



Bron: WOZ-registraties Gemeente Schiedam, bewerking Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Figuur 3.7: Gemiddelde leegstandsduur in de Schiedamse binnenstad in dagen per type winkelgebied¹⁹



Bron: WOZ-registraties Gemeente Schiedam, bewerking Roots Beleidsadvies en AnalyZus

3.2 Reactie van de gemeente Schiedam

3.2.1 Het moment dat winkelleegstand problematische vormen aannam

Het moment dat de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad problematische vormen aannam, is op basis van de beschikbare informatie niet met 100% zekerheid vast te stellen. In het normenkader is “problematische leegstand” immers gedefinieerd als “meer dan drie jaar lang boven de frictiehoogte”, waarbij de frictiehoogte als 5% van de winkelpanden is gedefinieerd (zie Bijlage B).

Het feit dat de winkelleegstand reeds in 1992 boven de frictiehoogte en in 1996 ruim tweemaal boven de Nederlandse gemiddelde lag²⁰, maakt het echter aannemelijk dat het betreffende moment in de jaren '90 lag. Echter is het niet uit te sluiten dat de winkelleegstand ook al in de jaren '80 problematisch was. In 1988 werd ten aanzien van de Grote Omloop immers gesproken over “gaten in het winkelfront”.²¹ En misschien was het

¹⁷ In absolute aantallen zijn er grote verschillen tussen de gegevens van Locatus en de gegevens van de gemeente Schiedam zoals die zijn vastgelegd in WOZ-registraties. Derhalve is in dit onderzoek gekozen de WOZ-registraties uitsluitend te gebruiken voor het in kaart brengen van de ruimtelijke spreiding van de winkelleegstand en de gemiddelde leegstandsduur in de Schiedamse binnenstad.

¹⁸ Zie: DTNP (2013), Economische analyse detailhandel binnenstad Schiedam.

¹⁹ De WOZ-database die t.b.v het rekenkameronderzoek aan Roots Beleidsadvies en AnalyZus beschikbaar is gesteld, heeft betrekking op de periode van 1 januari 2007 t/m 1 september 2013. Dit betekent dat een pand in deze database maximaal 2.435 dagen als leegstaand kan zijn geregistreerd. Sommige panden stonden echter ook al voor 1 januari 2007 leeg. De aangegeven leegstandsduur betreft derhalve een onderschatting van de daadwerkelijke situatie. Tegelijkertijd kan deze wel dienen als indicatie voor de verschillen per type winkelgebied.

²⁰ Bron: BRO (1997), Een nieuwe analyse na de Nieuwe Passage.

²¹ Bron: Conclusies op hoofdpunten van de Commissie voor Stadsontwikkeling en Milieuzaken van 26 april 1988 inzake verdere ontwikkeling van de Binnenstad.

zelfs nog eerder, aangezien (ook) in 1965 al werd gesproken over “een verval van de Grote Omloop en een niet aaneengesloten winkelfront”.²²

In de voor dit onderzoek gehouden interviews is de realisatie van de Nieuwe Passage doorgaans genoemd als het moment waarop de winkelleegstand problematische vormen aannam. Dit betekent overigens niet per se dat de ontwikkeling van de Nieuwe Passage ook de problematische winkelleegstand heeft veroorzaakt. Maar vanaf dat moment nam de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad wel vormen aan die moeilijker beheersbaar werden.

De cijfers ondersteunen het beeld dat in de interviews naar voren kwam. Immers voor de realisatie van de Nieuwe Passage lag de winkelleegstand nog op een iets hoger niveau dan gemiddeld in Nederland; na de ontwikkeling van de Nieuwe Passage was de winkelleegstand ruim twee keer zo groot als gemiddeld in ons land. Opvallend is echter ook dat de winkelleegstand in de periode na de jaren '90 nog toenam tot ruim drie maal het Nederlandse gemiddelde in 2005 en bijna vier maal het Nederlandse gemiddelde in 2008.

Sinds het uitbreken van de economische crisis is het verschil tussen de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad en het Nederlandse gemiddelde opvallend genoeg kleiner geworden. In 2013 was de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad circa 2,5 keer zo groot als gemiddeld in ons land.

3.2.2 Detailhandelsbeleid na de ontwikkeling van de Nieuwe Passage

Ter beantwoording van de onderzoeksvraag in dit hoofdstuk is het relevant om na te gaan hoe de gemeente Schiedam heeft gereageerd toen de winkelleegstand na de ontwikkeling van de Nieuwe Passage sterk toenam. In dit kader is in de eerste plaats de beleidsnota “*Een toekomst voor de Oorsprong*” relevant. Deze nota werd in december 1997 door de gemeenteraad vastgesteld.²³

Ten tijde van het vaststellen van de beleidsnota “Een toekomst voor de Oorsprong” was de achteruitgang van de Hoogstraat duidelijk zichtbaar. In de nota zelf wordt met betrekking tot de leegstand op het Broersveld en het noordelijke gedeelte van de Hoogstraat aangegeven dat deze een punt van zorg en aandacht zijn. De nota geeft dan ook aan dat het centrum “levendiger” moet worden. Volgens de nota zou voor de centrumwinkels het accent moeten komen te liggen in het oostelijke deel van het centrum, terwijl kleinschalige winkels en toeristisch-recreatieve activiteiten vooral in het westelijke deel van de binnenstad zouden moeten worden geconcentreerd en waar mogelijk met ambacht en horeca zouden moeten worden gecombineerd.

Er wordt in de notitie echter geen scherpe keuze gemaakt tussen het zogenaamde ‘haltermodel’ of de Hoogstraat als kernwinkelgebied.²⁴ In de beleidsnota wordt een groot aantal projecten genoemd die later geheel of deels zijn gerealiseerd (zoals de reconstructie van de Broersvest met Trampus, de reconstructie van de Overschiesestraat en het stationsplein, de herinrichting van de Lange Kerkstraat en het Oude Kerkhof, de herinrichting van Land van Belofte en het Stadserf, de herinrichting van de kop van de Plantage en de herinrichting van de Grote Markt).

²² Bron: Griffioen, L.F. (2005), *Winkelfunctie Schiedamse binnenstad; hoe verder?*

²³ Bron: Gemeente Schiedam (1997), *Een toekomst voor de oorsprong. Beleidsnotitie en actieplan binnenstad Schiedam 1998-2002.*

²⁴ Bron: Gemeente Schiedam (2012), *Ontwikkelingsvisie Binnenstad Schiedam. De Verdieping.*

Speculeren op gunstige ontwikkeling van het centrum

In de periode rondom de ontwikkeling van de Nieuwe Passage hebben veel vastgoedpartijen panden aangekocht voor (achteraf gezien) niet realistische prijzen. Huurprijzen werden hierdoor te lang te hoog vastgesteld. Veel vastgoedeigenaren hadden te hoge verwachtingen van de ontwikkeling van het centrum en hielden daarom lang vast aan (te) hoge huren. Veel Schiedamse ondernemers hebben in die tijd hun pand lucratief kunnen verkopen.

Bron: Diverse interviews.

Ondertussen werd ook vanuit het *GSB (Grotestedenbeleid)* de zorgelijke situatie in Schiedam benadrukt.²⁵ Het daarvoor vastgestelde Zelfanalyserapport gaf aan voor welke opgaven de gemeente Schiedam stond, waaronder ook de invulling van een adequate centrumfunctie. Een taak waarvan het de vraag was of “velen daar niet voor zouden terugschrikken”. Na de eerste Zelfanalyse en Visitatie is er in hoog tempo geïnvesteerd in beleidsontwikkeling. De stad heeft op 13 september 1999 een Stadsvisie (*“Schiedam naar 2010, de daad bij het woord”*) vastgesteld, terwijl het eveneens kans zag om in uiterst korte tijd de visie te vertalen in een MeerjarenOntwikkelingsProgramma (het MOP) dat op 1 november 1999 door de gemeenteraad werd vastgesteld.²⁶

In het eerste MOP (2000-2004) zette de gemeente in op toeristische herontwikkeling van de delen van de binnenstad die grenzen aan de havens. Hiermee werd een omvorming naar een leef- en beleefcentrum voorgestaan. Dit, samen met de met GSB-middelen gefinancierde herinrichting van de Hoogstraat, het programma ‘Wonen boven Winkels’, de vestiging van een groot woon- en designcentrum, de ontwikkeling van het Land van Belofte en de reconstructie van de Stadsas met Tramplus, moesten voor het centrum en de rest van Schiedam een belangrijke impuls zijn.

Samengevat zette de gemeente ten aanzien van de winkelfunctie in de binnenstad vooral in op:

- Het uitoefenen van druk op eigenaren om panden op te knappen, opnieuw te verhuren, her te bestemmen en wonen boven winkels te herstellen.
- Het bevorderen van de samenwerking van gevestigde ondernemers en het aantrekken van nieuwe ondernemers (door het aanstellen van een programmamanager);
- Het voorzien van een andere bestemming van winkelruimte in de randen van het centrum (waar mogelijk); en
- De oprichting van de publiek-private Stichting Winkelontwikkeling Binnenstad Schiedam (in december 2004).²⁷

Na een oproep van particuliere partijen uit de binnenstad aan de gemeenteraad om gezamenlijk de schouders onder de binnenstad te zetten in november 1999, kreeg adviesbureau *Seinpost* uit Rotterdam begin 2000 opdracht om een onderzoek in te stellen naar de winkelfunctie van Schiedam en op basis daarvan met concrete beleidsvoorstellen te komen.²⁸ In het rapport *“De omloop binnenste buiten”* adviseerde Seinpost de Grote Omloop in deelgebieden op te delen en te thematiseren. In de raadsvergadering van december 2000 werd het rapport door de gemeenteraad onverkort overgenomen en als vertrekpunt voor de verdere uitwerking en beleidsontwikkeling op deelterreinen aangewezen. De ruimtelijke en

²⁵ Bron: Gemeente Schiedam (1999), MOP 2000-2004. Grotestedenbeleid Schiedam.

²⁶ Bron: Gemeente Schiedam (2001), Zelfanalyse 2001.

²⁷ Bron: Griffioen, L.F. (2006), *Beleid en aanpak gericht op de Schiedamse binnenstad - zicht op de inhoud en de samenhang van het binnenstadsbeleid*. Notitie t.b.v. de cie. Binnenstad & Schieveste d.d. 19 september 2006.

²⁸ Zie hierover tevens de notitie “Het Seinpost advies in de context van de binnenstad” van 31 mei 2006 en besproken in de informele vergadering van de projectcommissie Binnenstad en Schieveste van 14 juni 2006.

functionele aspecten van het Seinpost-advies werden vertaald in het *Bestemmingsplan Binnenstad 2003*.

Ondertussen liep de winkelaanpak een forse achterstand op. Deels doordat de gemeentelijke organisatie min of meer lamgeslagen was na een ingrijpende reorganisatie (het OVP) waarbij de ambtelijke en bestuurlijke top duidelijk niet op een lijn leiding gaf aan het proces.²⁹ Maar ook door de verslechterende nationale economie (met teruglopende detailhandelsbestedingen), de beperkte maat en slechte conditie van veel panden, de versnipperde eigendomssituatie en de forse stagnatie bij de realisatie van enkele beeldbepalende nieuwbouwprojecten.³⁰

Daar kwam bij dat door de veranderde lokale economische situatie (verder afnemende koopkrachtorientatie op het eigen centrum en een verslechterende vastgoedsituatie) de uitvoering van enkele onderdelen van het Seinpostplan ter discussie kwamen te staan. Sommige ondernemers waren bang dat met de opdeling van de binnenstad in deelgebieden, hun A-locatie een B- of C-locatie zou worden. Ook waren de meningen van de ondernemers over de gewenste toekomstige ontwikkeling van de binnenstad sterk verdeeld. De politiek zwichtte voor de weerstand en zette het beleid vervolgens niet door. Men besloot om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen en waar nodig daarop met procedures te anticiperen.³¹

Vervolgens wordt in de gemeentelijke beleidsnota "*Doorpakken op de binnenstad*" van januari 2007 geconstateerd dat de achteruitgang van de winkelfunctie te maken heeft met het gebrekkige onderhoud van veel panden en het uitblijven van (grote) nieuwe vastgoedinvesteringen. In de begeleidende brief wordt een aantal initiatieven aangekondigd, zoals het opzetten van een Vastgoedfonds voor de binnenstad, de vervolgaanpak van het beleid gericht op het wonen boven en (waar mogelijk) tussen winkels en het opheffen van achterstallig onderhoud aan (winkel)panden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de volgende projecten:

Vastgoed Reserve Binnenstad

In mei 2007 heeft het college besloten in te stemmen met een bestemmingsreserve "Reserve Vastgoed Binnenstad" en deze gefaseerd te vullen door uitname uit de bestemmingsreserve "Grondfonds, tot een bedrag van € 10 miljoen". De gelden werden o.a. gebruikt voor het stimuleren van particuliere investeringen en de herontwikkeling van gemeentelijke objecten.

Ondernemersfonds

In 2009 hebben de ondernemers van de binnenstad via de Stichting Centrummanagement de gemeente verzocht een Ondernemersfonds voor de Binnenstad op te richten. Op 6 oktober 2010 is door de gemeenteraad van Schiedam besloten tot vaststelling van de "Verordening op de heffing en invordering van reclamebelasting 2010". Deze verordening had tot doel om door de heffing van reclamebelasting een ondernemersfonds te financieren. Met de gelden uit het fonds kon en kan de Stichting Centrummanagement Schiedam activiteiten ontplooiën om de binnenstad van Schiedam een economische impuls te geven. In 2011 is de reclameheffing voor het eerst geheven. De looptijd van de regeling is 5 jaar.

²⁹ Bron: Gemeente Schiedam (2001), Zelfanalyse 2001.

³⁰ Bron: Griffioen, L.F. (2006), *Beleid en aanpak gericht op de Schiedamse binnenstad - zicht op de inhoud en de samenhang van het binnenstadsbeleid*. Notitie t.b.v. de cie. Binnenstad & Schieveste d.d. 19 september 2006.

³¹ Bron: Griffioen, L.F. (2006), *Beleid en aanpak gericht op de Schiedamse binnenstad - zicht op de inhoud en de samenhang van het binnenstadsbeleid*. Notitie t.b.v. de cie. Binnenstad & Schieveste d.d. 19 september 2006.

Werk aan de winkel

Met het project “Werk aan de Winkel” (gestart in 2008) wilde de gemeente Schiedam bevorderen dat eigenaren en ondernemers investeerden in de winkelpanden in het centrum en vooral de Hoogstraat en het Broersveld. De gemeente wilde slecht onderhoud aan panden bestrijden en gevels en winkelpuizen op laten knappen op een wijze die recht doet aan het historische karakter van de binnenstad, welke als beschermd stadsgezicht was/is aangemerkt. Bestaande en nieuwe regelingen werden geïntegreerd aangeboden in een aanpak van deur tot deur. Wonen boven en in winkels en de particuliere woningverbetering en funderingsaanpak maakten onderdeel uit van de aanpak, evenals de lifestyle-regeling die tot doel had specifieke ondernemers aan te trekken.

In de *Detailhandels nota 2010-2020* is ondanks de grote winkelleegstand op dat moment (2009), nauwelijks aandacht voor dit onderwerp. Er wordt alleen geconstateerd dat Schiedam wordt gekenmerkt door kleinschalige leegstaande winkelpanden, voornamelijk in de Hoogstraat en Broersvest. De gemeente Schiedam heeft ook in deze nota de ambitie om meer bezoekers naar de binnenstad te trekken. Hiervoor is het volgens de nota noodzakelijk om het modische en recreatieve winkelaanbod en het aantal filiaalbedrijven te vergroten. Voor de versterking van de binnenstad was het verder van belang om “in één keer een groot samenhangend winkelprogramma in het middensegment in de markt te zetten”. Hiervan zouden de kleinschalige (leegstaande) winkelunits volgens de nota kunnen meeprofiteren.

Uiteindelijk heeft de gemeente haar detailhandelsbeleid herzien en wordt het beleid zoals beschreven in de detailhandelsnota 2010-2020 niet vertaald in het Voorontwerp Bestemmingsplan 2014. Aangezien er sinds de vaststelling van de detailhandelsnota in economische zin veel is veranderd, wordt het beleid - in lijn met de Ontwikkelingsvisie Binnenstad 2012 - in het bestemmingsplan meer gericht op concentratie en vernieuwing van detailhandel op bepaalde plekken in de binnenstad, en het beperken van de detailhandelsfunctie in andere delen van de binnenstad. Volgens plan zal dit in het bestemmingsplan leiden tot het toestaan van een kleinere hoeveelheid aan detailhandel in de Schiedamse binnenstad.³²

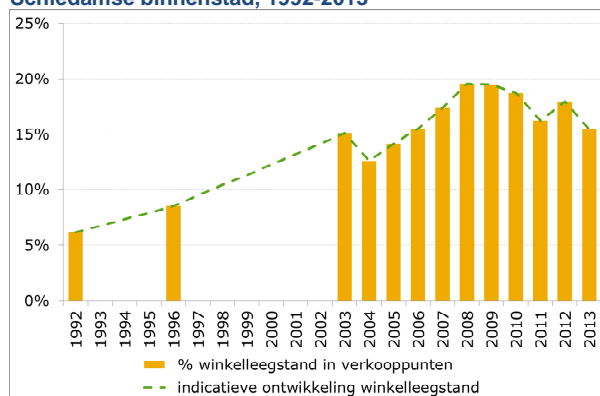
3.3 Samenvatting van de bevindingen

Het moment dat de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad problematische vormen aannam, is op basis van de beschikbare informatie niet met 100% zekerheid vast te stellen. Het feit dat de winkelleegstand reeds in 1992 boven de frictieleegstand van 5% lag (zie figuur 3.8) en in 1996 ruim tweemaal boven het Nederlandse gemiddelde³³, maakt het aannemelijk dat het betreffende moment in de jaren '90 lag. Het is echter niet uit te sluiten dat de winkelleegstand al (ver) daarvoor problematisch was. In elk geval is de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad vanaf 2003 met zekerheid problematisch, getuige de onderstaande figuur.

³² Bron: Gemeente Schiedam (2013): Bestemmingsplan Binnenstad 2014 (Voorontwerp).

³³ Bron: BRO (1997), Een nieuwe analyse na de Nieuwe Passage.

Figuur 3.8: Ontwikkeling van de winkelleegstand³⁴ in de Schiedamse binnenstad, 1992-2013



Bron: BRO en Locatus, bewerking Roots Beleidsadvies en AnalyZus

In de voor dit onderzoek gehouden interviews werd de realisatie van de Nieuwe Passage doorgaans genoemd als het moment waarop de winkelleegstand problematische vormen aannam. Vandaar dat ter beantwoording van de onderstaande norm het beleid vanaf de realisatie van de Nieuwe Passage is geanalyseerd.

Norm

De gemeente Schiedam heeft op het moment dat er problematische leegstand in de Schiedamse binnenstad ontstond, het probleem erkend en bepaald welke rol zij heeft in het verminderen hiervan.

Uit die beleidsanalyse blijkt dat eind jaren '90 het leegstandsprobleem slechts in beperkte mate door de gemeente Schiedam is erkend. In die periode werd wel erkend dat het centrum "levendiger moest worden" maar van een specifiek beleid gericht op de afname van de leegstand was geen sprake. In algemene termen is het ruimtelijk-economische beleid t.a.v. de binnenstad in de afgelopen 15 jaar vooral gericht geweest op het stimuleren van de vraag. Het beleid dat zich richtte op het beperken van het aanbod is om uiteenlopende redenen niet uitgevoerd. Met het nieuwe bestemmingsplan (dat volgens planning in 2014 wordt vastgesteld) lijkt hierin verandering te komen.

³⁴ Bij de berekening van de percentages is uitgegaan van de definities zoals Locatus die bij de berekening van winkelleegstand hanteert. Zie voor meer informatie voetnoot 16.

4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk vier geeft antwoord op onderzoeksvraag twee van het normenkader. Deze vraag luidt als volgt:

Welk beleid (detailhandel-, flankerend- en specifiek leegstandsbeleid) heeft de gemeente Schiedam gevoerd c.q. voert de gemeente Schiedam op dit moment t.a.v. de ontwikkeling van de Schiedamse binnenstad en in hoeverre wordt hierin rekening gehouden met de (te verwachten) situatie van winkelleegstand?

Ter beantwoording van de onderzoeksvraag wordt in paragraaf 4.1 beschreven in hoeverre in het beleid van de gemeente Schiedam sinds september 2009 aandacht is besteed aan het thema winkelleegstand, waarbij subparagraaf 4.1.1 ingaat op het detailhandels- en leegstandsbeleid en subparagraaf 4.1.2 op het flankerende beleid. Hierna wordt in paragraaf 4.2 geanalyseerd in hoeverre het beleid vanuit de verschillende disciplines binnen de gemeente op elkaar is afgestemd.

Vervolgens laat paragraaf 4.3 zien of en zo ja, op welke wijze de winkelleegstand door de gemeente Schiedam is gemonitord en in hoeverre de uitkomsten hiervan zijn gebruikt voor het aanscherpen/aanvullen van het beleid dat op de ontwikkeling van de winkelleegstand van invloed is. Hierna gaat paragraaf 4.4 in op de instrumenten die de gemeente kan inzetten om leegstand te verminderen. Ten slotte gaan de laatste twee paragrafen van dit hoofdstuk in op de tot op heden gerealiseerde resultaten van het gevoerde beleid (4.5) en de verwachte effecten van het huidige beleid in de toekomst (4.6).

4.1 Aandacht voor winkelleegstand

Norm

In het gemeentelijke beleid dat direct danwel indirect van invloed is op de ontwikkeling van de Schiedamse binnenstad is specifieke aandacht voor het thema winkelleegstand.

Met de benoeming als hoofdpoging in de Stadsvisie Schiedam 2030 in 2009 is de aanpak van de leegstand in de Schiedamse binnenstad echt op de gemeentelijke agenda komen te staan. Dit heeft zich vertaald in een aantal activiteiten en projecten. Het project dat het vaakst als succesvoorbeeld voor de aanpak van de leegstand in de Schiedamse binnenstad wordt genoemd, stamt al van voor de Stadsvisie. Het gaat hierbij om het project “Werk aan de Winkel”, dat in maart 2008 werd gestart en na een tijdelijke stop in 2012 als Werk aan de Winkel 2.0 vanaf de zomer van 2013 is voortgezet.

In het vigerende detailhandelsbeleid sinds de vaststelling van de Stadsvisie Schiedam 2030 in 2009, is het terugdringen van de winkelleegstand wel als ambitie genoemd, maar niet vertaald in beleid en/of acties die direct op de bestrijding van de winkelleegstand zijn gericht.³⁵ Het detailhandelsbeleid was evenals het flankerende beleid primair gericht op het aantrekkelijker maken van de binnenstad om zodoende meer bezoekers en koopkracht te trekken. Dit betekent dat het beleid vooral gericht was op het stimuleren van de vraag, terwijl er tegelijkertijd weinig aandacht was voor structurele ruimtelijke hervormingen om het aanbod te beperken (zoals met transformatie en herbestemming).

Met het voorontwerp bestemmingsplan voor de binnenstad lijkt hierin verandering te komen. Hierin wordt - in lijn met de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad uit 2012 - ingestoken op concentratie en vernieuwing van detailhandel op bepaalde plekken in de binnenstad, en het beperken van de detailhandelsfunctie in andere delen van de binnenstad. In het

³⁵ Bron: Gemeente Schiedam (2009), Detailhandelsnota 2010 – 2020.

(voorontwerp) bestemmingsplan voor de binnenstad 2014 leidt dit tot het toestaan van een kleinere hoeveelheid aan detailhandel.

4.1.1 Detailhandels- en leegstandsbeleid sinds de Stadsvisie Schiedam 2030

De *Stadsvisie Schiedam 2030* uit 2009 heeft heel duidelijk aandacht voor het thema winkelleegstand. De versterking van de binnenstad in combinatie met een offensieve en onorthodoxe aanpak van de leegstand in de Hoogstraat is in de visie één van de hoofdopgaven. Het valt op dat deze hoofdopgave niet concreet is uitgewerkt in een ruimtelijke opgave. In de ruimtelijke opgave 'revitalisering binnenstad' richt de gemeente Schiedam zich meer op flankerend beleid zoals het verbeteren van het culturele aanbod, het toevoegen van wonen en stadspromotie.

De Stadsvisie is voor de binnenstad uitgewerkt in de *Ontwikkelingsvisie Binnenstad 2012 "Stad aan de Schie"*. Hierin wordt het terugdringen van de winkelleegstand niet direct als opgave genoemd. De binnenstadsvisie zet in op de versterking van het historische en kleinschalige karakter van de binnenstad. Door het creëren en versterken van zogenaamde 'struingebieden', wil de gemeente meer mensen naar de binnenstad trekken om zo het functioneren van o.a. de winkels te verbeteren.

Het 'struin'-model houdt in dat er gestreefd wordt naar een 'gemengd stedelijk gebied met naast wonen een grote diversiteit aan functies en op elke straathoek een verrassing'. Hoewel in de visie veel concrete doelen worden benoemd, ontbreekt daarbij het verminderen van de winkelleegstand. In de visie wordt wel geconstateerd dat het hoge percentage leegstand deels het gevolg is van het feit dat er in Schiedam geen grootschalige binnenstedelijke herstructurering heeft plaatsvonden. Vervolgens wordt aangegeven dat de opkomst van internet positief voor de binnenstad kan uitpakken. Dit wordt onderbouwd met de theorie dat de "leegstand op grootschalige winkellocaties de komende jaren alleen maar toeneemt en de concurrentie tussen de verschillende winkelcentra heviger wordt. Een nieuw type investeerder geeft de voorkeur aan kleinschalige ontwikkelingen in goed bereikbare winkelgebieden die in een (recreatief) aantrekkelijke omgeving gevestigd zijn. Steden met een bijzondere setting hebben daarbij een voorsprong. Dit is bij uitstek van toepassing op de historische binnenstad van Schiedam".³⁶

Als uitwerking op de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad heeft de gemeente het afgelopen jaar op de volgende activiteiten ingezet om de leegstand te verminderen:

1. De inhuur van Stipo/Anna Vastgoed en Stichting De Winkelmeiden voor het realiseren van een tijdelijke invulling van (vooral opgeknapte) leegstaande panden.
2. De realisatie van een loket voor (startende) ondernemers in de binnenstad (één van de vijf speerpunten in de ontwikkelingsvisie).
3. Het technisch verbeteren van de kades en het verbeteren van de inrichting van de Stad aan de Schie door het autoluw maken daarvan.
4. De acquisitie van nieuwe ondernemers/winkels, door middel van een aanvullende opdracht aan de centrummanager.
5. De verdere invulling van het Museumkwartier om het bezoek aan dit gebied te vergroten (onder andere door het realiseren van een tweede ingang van het jenevermuseum aan de Hoogstraat-zijde).³⁷
6. De participatie aan een Retail2020-Traject samen met de gemeente Vlaardingen, de Kamer van Koophandel en de Rabobank.

³⁶ Bron: Gemeente Schiedam (2012): *Stad aan de Schie. Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad*, p. 11

³⁷ Deze laatste twee worden gefinancierd vanuit het fonds Schiedam-Vlaardingen.

Stipo en **Anna Vastgoed** hebben de opdracht gekregen voor het uitwerken en opstarten van een strategie inclusief uitvoeringscomponent (langdurig) gericht op het inzetten van (tijdelijk) leegstaand vastgoed, met als doel waardecreatie op het niveau van panden, buurt en stad. De looptijd voor de opzet van de strategie is 1 augustus 2013 tot medio eerste kwartaal 2014. Daarna volgt een Tussentijdaanpak van drie jaar, bestaande uit beheer en invulling van de beschikbare panden. Het initiatief is met name gericht op het activeren en betrekken van het stakeholders-netwerk (in het bijzonder de diverse vastgoedeigenaren in het gebied), coalitievorming en duurzame vulling van grotere, meer courante winkelpanden.

Stichting De Winkelmeiden verricht in opdracht van de gemeente (acquisitie)activiteiten, gericht op het vullen van leegstaande winkels op de Hoogstraat met zogenaamde pop-up-initiatieven. Er zal door de Winkelmeiden met name worden ingezet op 'Van clicks naar bricks', ofwel het realiseren van tijdelijke (maar zo mogelijk ook vaste) invullingen van winkelpanden door bijzondere en/of succesvolle webshopondernemers. De voorlopige looptijd van de opdracht is van 1 oktober 2013 tot 1 maart 2014. De pop-up aanpak dient hoofdzakelijk voor het creëren van levendigheid en 'reuring'. Daarnaast wordt de aanpak bij uitstek geschikt geacht om beweging te krijgen in de minder goed in de markt liggende kleine panden op de Hoogstraat.

De **centrummanager** heeft de aanvullende opdracht gekregen acquisitie te plegen op kansrijke branches, winkelketens en winkels. Daarnaast geeft hij in de praktijk invulling aan het pand Hoogstraat 85, een leegstaand pand waar nu diverse bijeenkomsten en activiteiten (o.a. pop-up TV) worden georganiseerd. Voorlopige looptijd van de opdracht is 1 juni 2013 tot 1 juni 2014, voor ca. 12 uur per week. Het doel dat met de aanvullende activiteiten van de centrummanager wordt beoogd, is het aantrekken van strategisch belangrijke spelers voor de detailhandelsstructuur, ofwel ketens en filiaalbedrijven.

In de zomer van 2013 heeft de gemeente Schiedam samen met de gemeente Vlaardingen, de Kamer van Koophandel en de Rabobank een **Retail2020-traject** doorlopen, waarbij met 12 winkeliers uit beide steden (vanuit Schiedam onder meer 6 winkeliers uit het centrum) in twee avondvullende workshops het Nieuwe Winkelen is verkend. Het is de bedoeling dat de ondernemers die hebben meegewerkt aan de sessies als vaandeldragers gaan optreden richting collega-winkeliers.

Ook is de Ontwikkelingsvisie het afgelopen jaar vertaald in het *Voorontwerp Bestemmingsplan voor de binnenstad*.⁴⁰ Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren naar de economische potentie van winkels in het centrum van Schiedam.⁴¹ In dit onderzoek wordt duidelijk aandacht besteed aan de leegstandsproblematiek in de binnenstad. Geadviseerd wordt om een compacte(re) binnenstad af te bakenen en in het kernwinkelgebied op strategische locaties trekkracht (zoals grotere filiaalbedrijven) toe te voegen. Ook wordt geadviseerd om zo mogelijk in één keer een fors winkelaanbod toe te voegen. Buiten het kernwinkelgebied zijn er kansen voor een "gemengd aanloopmilieu".

In het Voorontwerp Bestemmingsplan wordt conform het advies gekozen voor een compacter kernwinkelgebied. De gemeente Schiedam kiest voor een kernwinkelgebied, bestaande uit de Hoogstraat, de Nieuwe Passage en het ABC-complex. Hiermee komt het Broersveld als onderdeel van het kernwinkelgebied te vervallen. In aansluiting op de

³⁸ Bron: Gemeente Schiedam (2013): Bestemmingsplan Binnenstad 2014 (Voorontwerp).

³⁹ Bron: Droogh Trommelen en Partners (2013), Economische analyse detailhandel binnenstad Schiedam.

⁴⁰ Bron: Gemeente Schiedam (2013): Bestemmingsplan Binnenstad 2014 (Voorontwerp).

⁴¹ Bron: Droogh Trommelen en Partners (2013), Economische analyse detailhandel binnenstad Schiedam.

Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad, worden op verschillende locaties andere functies toegestaan dan nu het geval is om zo de economische revitalisering van de binnenstad te faciliteren. Per straat of groep van straten wordt aangegeven welke functies zijn toegestaan.

Verder staat voor 2014 de actualisatie van de *detailhandelsnota* op het programma. Vooruitlopend op deze actualisatie is in het kader van de bestemmingsplanprocedure in de binnenstad een DPO⁴² uitgevoerd. Dit DPO geldt (mede) als economische onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan binnenstad. De volgende stap is het DPO in samenwerking met binnenstadspartners te vertalen in de gewenste branchering per deelgebied; een proces waarin ook de Stadsregio Rotterdam zal participeren.

Ten slotte vormt in de *programmabegrotingen* van de gemeente Schiedam de aanpak van de winkelleegstand sinds 2011 een concrete doelstelling. Instrumenten die hiervoor zijn ingezet, zijn het verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte, locatie(her)ontwikkeling en het project "Werk aan de Winkel". Bovendien was het terugdringen van de leegstand van winkels in de programmabegroting 2013-2016 als specifieke effect- en prestatie-indicator voor het beleidsonderdeel binnenstad opgenomen (van 25% in 2010 naar 20% in 2015).⁴³

In de laatste programmabegroting van de gemeente - de Begroting 2014-2017 - komt de betreffende indicator niet meer voor. Dit heeft te maken met het feit dat de programmabegroting 2014-2017 in vergelijking tot eerdere programmabegrotingen een nieuwe opzet en structuur heeft gekregen, teneinde de begroting beter begrijpelijk, hanteerbaarder en leesbaarder te maken. In het kader van de programmabegroting 'Nieuwe Stijl' zijn de effect- en prestatie-indicatoren uit eerdere programmabegrotingen vervangen door de in het collegewerkprogramma 2010-2014 opgenomen prestatie-indicatoren. Doordat in dit collegewerkprogramma het terugdringen van de leegstand niet als prestatie-indicator is opgenomen, is dit in de laatste begroting ook niet meer het geval. De inspanning 'aanpak leegstand' is in de Begroting 2014-2017 wel benoemd onder twee van de acht prestatiedoelstellingen van het programma 'Stadseconomie'.

In 2014 zal de programmabegroting - mede gebaseerd op een nieuw collegewerkprogramma - verder worden doorontwikkeld. Naar verwachting van de ambtelijke organisatie zal de binnenstad in de nieuwe begroting een belangrijk onderdeel uitmaken en zullen één of meerdere indicatoren om de ontwikkeling van de (winkel)leegstand in de Schiedamse binnenstad te monitoren, hierin opnieuw worden opgenomen.

4.1.2 Flankerend beleid sinds de Stadsvisie Schiedam 2030

In het flankerend beleid van de gemeente Schiedam speelt winkelleegstand in het centrum van Schiedam een beperkte rol. Wel wordt in bijna alle beleidsnota's aandacht besteed aan het functioneren van de Schiedamse binnenstad en de bijdrage die daaraan vanuit het betreffende beleidsterrein kan worden geleverd.⁴⁴ Dit gebeurt bijvoorbeeld in de Evenementennota's (2006-2009 en 2012-2016), de Cultuurvisie (2013-2016) en de Kadernota Parkeerbeleid (2009-2013).

Daarnaast wordt vanuit het toeristisch beleid de nodige aandacht besteed aan het functioneren van de detailhandel in het centrum van Schiedam. Dit gebeurt in sterke mate in de Nota Toeristisch Beleid Schiedam 2005-2009. Vervolgens geeft de Toerismebrief 2009

⁴² Distributieplanologisch onderzoek. In een dergelijk onderzoek wordt op basis van beschikbare kengetallen en enkele aanvullende aannames een inschatting gemaakt van de marktruimte voor (onderdelen van) de detailhandel in een gebied.

⁴³ Bij de berekening van deze percentages worden wel (iets) andere definities gehanteerd dan de in dit onderzoek gebruikte methode van Locatus (zie voetnoot 16). Volgens de definities zoals die in de programmabegroting zijn gehanteerd, bedraagt de winkelleegstand in 2013 25%. Om de streefwaarde in 2015 te realiseren, moet de leegstand dus nog afnemen.

⁴⁴ Zie voor een overzicht van de geraadpleegde beleidsnota's Bijlage B.

aan dat vanuit economie en toerisme (samen met de programmamanager binnenstad) sterk zal worden ingezet op een betere invulling van het winkelbestand en het verbeteren van het imago hiervan. Schiedam wordt hierbij niet specifiek als winkelstad gepresenteerd, maar als aantrekkelijke historische stad met bijzondere winkels. De overige nota's die betrekking hebben op het flankerende beleid zijn hoofdzakelijk gericht op het vergroten van de trekkracht van de binnenstad of het faciliteren daarvan.

De enige nota waarin de winkelleegstand concreet wordt benoemd, is de nota "Horecabeleid 2013-2017". Hierin wordt onder andere gesproken over het bieden van mogelijkheden voor tijdelijke horecabedrijven in leegstaande winkelruimtes.

4.2 Afstemming beleid

Norm

Het gemeentelijke beleid dat direct danwel indirect van invloed is op de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad is vanuit de verschillende interne disciplines binnen de gemeente op elkaar afgestemd.

Vanuit het detailhandelsbeleid van de gemeente Schiedam is een duidelijke relatie aanwezig met aanpalende beleidsterreinen zoals toerisme, horeca, cultuur en evenementen. Al deze beleidsterreinen richten zich op de functie van de Schiedamse binnenstad voor de consument en hebben tot doel de trekkracht van de Schiedamse binnenstad te vergroten. Ook inhoudelijk lijkt er sprake te zijn van een zekere mate van afstemming van het beleid. In de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad worden zelfs één op één de koppelingen gelegd met het bestaande beleid op flankerende beleidsterreinen als evenementen, toerisme en openbare ruimte.

Daar waar deze beleidsterreinen hoofdzakelijk een economische insteek hebben, lijkt er vanuit het detailhandelsbeleid tot nu toe een geringe vertaling te hebben plaatsgevonden naar het ruimtelijke ordeningsbeleid. Aangekondigde maatregelen zijn nog niet vertaald in vigerende bestemmingsplannen en daarom is de sturing vanuit de ruimtelijke ordening beperkt. Met het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad lijkt het ruimtelijk-economische beleid zoals dit in de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad is aangekondigd, te worden onderbouwd.

Ook het beleid rondom de openbare ruimte is niet altijd ondersteunend geweest aan het detailhandelsbeleid. In de Visie openbare ruimte Schiedam (2009) wordt aangegeven dat in het verleden diverse projecten zijn gerealiseerd waarvan niet duidelijk is waarom ze op een bepaalde plek met een bepaald (hoog) ambitieniveau zijn ingericht. Daarnaast liet de samenhang en uitstraling van de inrichting van de openbare ruimte te wensen over. Met de vaststelling van de Stadsvisie en de daaruit voortvloeiende nieuwe visie op de openbare ruimte, is dit veranderd en wordt er meer eenduidig met de openbare ruimte in de binnenstad omgegaan.

Voorts is in veel interviews aangegeven dat het verkeers- en parkeerbeleid weinig ondersteunend is (geweest) aan het realiseren van de ambitie van de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad, om meer bezoekers naar het centrum te trekken. Daarbij wordt met name gerefereerd aan het beleid omtrent het betaald parkeren en het feit dat aan de westzijde van het centrum - ondanks diverse plannen - (nog) geen parkeergarage is gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van de winkelfunctie in de Hoogstraat wordt het ontbreken van deze garage als een belangrijk gemis ervaren.

Ook aan de (beperkte) openingstijden van de parkeergarage Nieuwe Passage is in interviews diverse keren gerefereerd. Deze garage is (met uitzondering van donderdag) 's avonds niet geopend voor publiek. De gemeente Schiedam kan hierin echter niet direct verandering brengen, aangezien deze garage privaat wordt beheerd en geëxploiteerd. Bovendien hebben de beperkte openings- en sluitingstijden van de parkeergarage te maken met milieu- en geluidsregelgeving.

Met betrekking tot het beleid dat is gericht op de bereikbaarheid van de binnenstad wordt ten slotte ook aangegeven dat de aanleg van de Tramplus en de aansluiting van het Rotterdamse metronetwerk op Schiedam-Centrum de concurrentiepositie van de Schiedamse binnenstad verder hebben verzwakt. Hierdoor is o.a. het centrum van Rotterdam voor veel Schiedamse consumenten beter bereikbaar geworden. Anderzijds is met deze investeringen in de infrastructuur ook het potentiële marktgebied van de Schiedamse binnenstad vergroot. Per saldo is de koopkrachtafvloeiing vanuit Schiedam-Centrum echter groter dan de koopkrachttoevloeiing hiernaartoe.⁴⁵

4.3 Monitoring winkelleegstand

Norm

De gemeente Schiedam monitort periodiek de ontwikkeling van de winkelleegstand in de binnenstad en gebruikt de uitkomsten hiervan - indien nodig - voor het aanscherpen/aanvullen van het beleid dat direct danwel indirect op de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad van invloed is.

Deze norm is toegevoegd, aangezien (structurele) leegstand vaak ontstaat door de creatie van overaanbod. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de recent door het Planbureau voor de Leefomgeving en Amsterdam School of Real Estate uitgevoerde studie "Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten". De gemeente kan de creatie van overaanbod (helpen) voorkomen door de planologische ruimte voor winkels en kantoren te beperken tot de (te verwachten) behoefte vanuit de markt.

Vanaf 2003 is door de (publiek-private) Stichting Winkelontwikkeling de winkelleegstand gevolgd op basis van mutaties. De benodigde informatie werd aangeleverd door makelaars, waardoor inzicht ontstond in de dynamiek en prijzen. Met de opheffing van de stichting is deze samenwerking en daarmee deze vorm van monitoring van de leegstand opgeheven. Dit betekent dat de gemeente Schiedam voor de monitoring van de winkelleegstand sinds 2009 uitsluitend gebruik maakt van Locatus-cijfers. De invulling van panden wordt daarnaast nog gevolgd met de monitoring van de resultaten van het project "Werk aan de Winkel".

Uit het onderzoek blijkt niet dat het beleid van de gemeente Schiedam wordt bijgesteld of aangescherpt op basis van de uitkomsten van de monitoring. Wel heeft de aanpak van winkelleegstand meer urgentie gekregen sinds Schiedam bovenin de ranglijst van gemeenten met de hoogste winkelleegstand staat. Mede daardoor is in het proces van de totstandkoming van de Stadsvisie Schiedam 2030 het belang van de bestrijding van leegstand door inwoners van Schiedam veelvuldig aangekaart.

4.4 Inzet van instrumenten

Norm

De gemeente Schiedam heeft inzicht in de instrumenten om leegstand te verminderen en zet deze instrumenten waar nodig in.

⁴⁵ Bron: I&O Research (2011), Koopstromenonderzoek Randstad 2011.

Uit het rekenkameronderzoek is gebleken dat de gemeente Schiedam in het verleden onderzoek heeft gedaan naar de instrumenten die in kunnen worden gezet om de leegstand te bestrijden. Uit dat onderzoek bleek onder meer dat een leegstandsheffing zoals die in België wordt gehanteerd, in Nederland niet mogelijk is.

Dankzij (actualisaties van) de landelijke Wet kraken en leegstand heeft de gemeente meer mogelijkheden gekregen voor de aanpak van leegstand, zoals bijvoorbeeld het instellen van een leegstandsverordening.⁴⁶ Daarvan wordt vooralsnog echter geen gebruik gemaakt.⁴⁷ De gemeente heeft in 2013 wel onderzoek verricht naar de mogelijkheden van de leegstandswet.⁴⁸ Zo is de leegstandsverordening onderzocht op toepasselijkheid en wijze van handhaving, maar kent deze in de ogen van de gemeente vooralsnog de nodige belemmeringen om goed in de aanpak van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad te kunnen worden benut.

Tegelijkertijd is in de subsidieverordening voor “Werk aan de Winkel 2.0” wel opgenomen dat vastgoedeigenaren met middels subsidie opgeknapte maar leegstaande panden dienen mee te werken aan (tijdelijke) initiatieven voor het vullen van de winkels, zoals met De Winkelmeiden en Tussentijds Schiedam. Mocht hieraan geen gehoor worden gegeven, dan dient de verstrekte subsidie te worden terugbetaald. Daarnaast is inmiddels voor een aantal panden waarvan de vastgoedeigenaren niet mee willen werken aan “Werk aan de Winkel” een aanschrijvingstraject gestart.

Ondanks deze actuele ontwikkelingen kan worden gesteld dat de gemeente tot op heden een weinig ‘harde’ aanpak heeft gevolgd om de winkelleegstand in de binnenstad te bestrijden. In de interviews is het belang van de ‘zure’ benadering wel meerdere malen benadrukt. Vooral de handhaving op de naleving van de subsidievoorwaarden van Werk aan de Winkel 2.0 wordt in dit kader belangrijk geacht.⁴⁹

Leegstandsverordening in de praktijk – een voorbeelduitwerking

- De eigenaar van een pand dat langer dan zes maanden leegstaat, wordt verplicht dit te melden bij de gemeente. De gemeente neemt het pand op in een leegstandlijst.
- Binnen drie maanden na melding vindt er overleg plaats tussen de gemeente en de eigenaar. Aansluitend kan de gemeente een leegstandbeschikking vaststellen. In die beschikking bepaalt de gemeente of het pand geschikt of ongeschikt is voor gebruik zoals dit is vastgelegd in het bestemmingsplan en of de eigenaar aanpassingen moet verrichten om het pand (weer) geschikt te maken voor het gebruik volgens die bestemming.
- Is een gebouw geschikt voor gebruik en staat het langer dan twaalf maanden leeg, kan de gemeente een gebruiker voordragen aan de eigenaar. De eigenaar is vervolgens verplicht om binnen drie maanden deze gebruiker een overeenkomst aan te bieden.
- Ondernemers die verzuimen om hun leegstaand pand tijdig aan te melden bij de gemeente, lopen het risico op een bestuurlijke boete.

Meer informatie is te vinden in de VNG Handreiking “Leegstand te lijf”

⁴⁶ Zie voor meer informatie onder andere de handreiking “Leegstand te lijf” van VNG uit 2011.

⁴⁷ Bron: Interviews met de wethouder en vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie.

⁴⁸ Bron: Gemeente Schiedam (2012), Programmabegroting 2013-2016.

⁴⁹ Bron: Interviews met vertegenwoordigers van het gemeentelijk bestuur en de ambtelijke organisatie.

4.5 Effectiviteit van beleid

Norm

Het beleid en de maatregelen van de gemeente Schiedam in de periode 2010-2013 hebben de situatie van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad verbeterd.

Eén van de maatregelen die de gemeente Schiedam in het verleden heeft genomen om de winkelfunctie in de binnenstad te versterken, is het instellen van een Vastgoedfonds. In de Rapportage *Reserve Vastgoed Binnenstad 2009/2010* wordt aangegeven dat dit fonds een bewezen positief effect op de leegstand heeft gehad en dat “de bodem van de negatieve spiraal is bereikt”. In het crisisjaar 2009 nam de leegstand van winkelpanden landelijk met 9% toe, terwijl de leegstand in Schiedam met 9% daalde. Vervolgens is bekend geworden dat de leegstand in 2010 landelijk nog eens met 10% steeg, terwijl de leegstand in Schiedam in datzelfde jaar licht afnam. De rapportage geeft aan dat de investeringen van de gemeente extra private investeringen uitlokten.

Globaal heeft iedere door de gemeente ingezette euro vanuit dit project geleid tot een investering van zes euro. De bereidheid van de gemeente om ook zelf risicodragend te investeren in panden op de Hoogstraat had een positief effect. Dit bleek bijvoorbeeld uit de grotere bereidheid van externe vastgoedpartijen om te investeren in en/of businesscases te maken voor vestiging in Schiedam.⁵⁰

Van groot belang zijn volgens de rapportage ook de diverse evenementen (bijvoorbeeld het SinterklaasPaleis en Mantelpakjesavond) en de hierdoor uitgelokte extra bezoeken aan de stad. Het gaat daarbij volgens deze rapportage niet alleen om het extra bezoek zelf, maar ook “om het aanwakkeren van de vraagzijde en het positief laden van het merk Schiedam”.

Het project *Werk aan de Winkel* is in maart 2008 van start gegaan. Met deze subsidieregeling wilde de gemeente het slechte onderhoud aan panden in de binnenstad bestrijden en eigenaren of ondernemers in dit gebied een helpende hand bieden bij het opknappen van hun pand. De regeling is eind 2011 stopgezet, omdat het subsidieplafond was bereikt. Het project dat in de periode van maart 2008 tot en met eind 2011 werd uitgevoerd, kende een actief (m.n. Hoogstraat) en een passief (omliggende straten) deel. Eind 2011 waren van de 197 panden in het actieve deel 105 panden in goede staat gebracht of in uitvoering gegaan (53% van de panden).

Aan de subsidies werd tot eind 2011 in totaal (actief en passief samen) voor ruim 2 miljoen euro beschikt. Met die subsidies zijn ruim 9 miljoen aan particuliere investeringen door eigenaren en ondernemers uitgelokt. Als gevolg van het project is dus ruim 11 miljoen in de Schiedamse binnenstad geïnvesteerd.⁵¹ Daarnaast hebben in de looptijd van de subsidie diverse eigenaren hun panden opgeknapt zonder gebruik te maken van de subsidie.

Voor wat betreft de winkelleegstand blijkt uit de evaluatie van het project (2011) dat van de 77 (per 28 december 2011) opgeknapte panden 8 winkelruimten leegstonden. Van de niet opgeknapte panden stond 36% leeg (26 van de 72 panden). De opgeknapte panden deden het volgens de evaluatie dus een stuk beter in de verhuur.

Hoewel de evaluatie van *Werk aan de Winkel* een positief beeld schetst, ontstaat uit de interviews de indruk dat het effect van het totale gemeentelijke beleid op de winkelleegstand niet groot is geweest. Vanwege het slechte imago van Schiedam en het tegenzittende

⁵⁰ Bron: Gemeente Schiedam (2011), Rapportage Reserve Vastgoed Binnenstad 2009-2010 en Reserve Binnenstad fase 2, incl. bijlagen.

⁵¹ Bron: Gemeente Schiedam (2011), Evaluatie *Werk aan de Winkel*.

economische tijd is het erg lastig gebleken om nieuwe ondernemers voor de binnenstad te interesseren. Het project Werk aan de Winkel lijkt dan ook vooral een esthetische bijdrage te hebben geleverd aan de binnenstad. Deze bijdrage wordt overigens wel beoordeeld als een onmisbare basis om het centrum ook werkelijk in economisch opzicht een impuls te geven.

Binnen de gemeente lijkt er ondertussen veel vertrouwen te zijn in het huidige beleid. Er wordt verwacht dat hiermee een goede basis wordt gelegd voor een gunstige ontwikkeling van de binnenstad in de toekomst. Deze verwachting kan worden ondersteund vanuit het feit dat in een periode waarin landelijk de winkelleegstand toenam, deze in de Schiedamse binnenstad afnam (in termen van verkooppunten) danwel min of meer gelijk bleef (in termen van winkelvloeroppervlak; zie hoofdstuk 3). Vele geïnterviewden verwachtten daarom dat bij een verbeterend economisch tijd de winkelleegstand verder zal afnemen.

Ook geven vele geïnterviewden aan dat het niet onwaarschijnlijk is dat de Schiedamse binnenstad er slechter aan toe zou zijn geweest als de gemeente de afgelopen jaren niet had gedaan wat ze gedaan heeft. Het verbeteren van de uitstraling van de binnenstad heeft in ieder geval gezorgd voor een positievere sfeer en meer vertrouwen in de toekomst van de binnenstad.

Met betrekking tot de effectiviteit van de lopende activiteiten om de leegstaande winkels concreet in te vullen (met behulp van onder andere Stipo, De Winkelmeiden en de inzet van de centrummanager voor acquisitie; zie paragraaf 4.1.1) bestaan er bij de geïnterviewde externe stakeholders en raadsleden twijfels. Velen van hen betwijfelen of de genoemde activiteiten voldoende zullen zijn om de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad terug te dringen. In elk geval is de effectiviteit van de genoemde activiteiten op dit moment nog niet vast te stellen. Een (tussentijdse) beoordeling hiervan kan op z'n vroegst medio 2014 plaatsvinden.

4.6 Verwachte effecten huidig beleid

Norm

Het is realistisch te veronderstellen dat met het beleid dat voortkomt uit de "Stadsvisie Schiedam 2030" en de "Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad" de leegstand in de toekomst zal afnemen.

Zowel de *Stadsvisie Schiedam 2030* als de *Ontwikkelingsvisie voor de Binnenstad* verwoordt en verbeeldt een gewenste ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de stad. In beide wordt de visie uitgewerkt in opgaven en projecten. In de stadsvisie is de hoofdpoging voor de binnenstad om deze te versterken en de leegstand offensief en onorthodox aan te pakken. De gemeente Schiedam wil volgens die visie met name de trekkracht van de binnenstad vergroten door de kwaliteit te verbeteren van bijvoorbeeld de culturele voorzieningen, de detailhandel, de monumenten en de historische havens. De offensieve en onorthodoxe aanpak van winkelleegstand wordt in de visie niet nader uitgewerkt.

Ook in de *Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad* staat de ambitie centraal om de trekkracht van de binnenstad te vergroten. Daarbij ligt de focus op de dubbelas Lange Haven – Hoogstraat/Boterstraat. Het verblijf in de binnenstad moet niet langer ondergeschikt zijn aan het doel, zoals winkelen en uit eten gaan. Een bezoek aan de binnenstad van Schiedam moet een doel op zich worden. De gemeente wil dit doen door een zogenaamd 'struingebied' te creëren met een diversiteit aan functies. In de ontwikkelingsvisie worden geen projecten genoemd die direct de bestrijding van leegstand ten doel hebben. Dit zou mogelijk onderdeel zijn van het uitvoeringsprogramma dat ten tijde van de vaststelling van de visie nog moest worden uitgewerkt. In de interviews met de vertegenwoordigers van de ambtelijke

organisatie is aangegeven dat van dit programma inmiddels een concept gereed is. Sommige onderdelen van het uitvoeringsprogramma zullen in 2014 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.⁵²

Toekomstige vraag naar winkelruimte in de Schiedamse binnenstad

Met behulp van het Leegstand Prognose Model van Roots Beleidsadvies en AnalyZus is geprognosticeerd welke effecten de demografische veranderingen en het toenemende internetgebruik van consumenten naar verwachting op de vraag naar fysieke winkelruimte in de Schiedamse binnenstad tot 2020 zullen hebben.

Hieruit blijkt dat bij een autonome ontwikkeling (zonder rekening te houden met specifieke investeringen en/of beleid) de vraag naar winkelruimte in de binnenstad met 2,7% zal afnemen. De vraag naar winkelruimte in de dagelijkse sector zal als gevolg van de beperkte invloed van het internetwinkelen in deze sector beperkt afnemen (-0,2%). De vraag naar winkelruimte in de niet-dagelijkse branches daalt door de vergrijzing en de verwachte invloed van het internetwinkelen echter sterk met circa 3 tot 4,5% (mode & luxe -3,2%, vrije tijd -4,4% en in/om huis -3,5%).

Op het moment dat er geen winkelruimte uit de markt wordt genomen, zal de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad in termen van winkelvloeroppervlak (wvo) 'ceteris paribus' toenemen van 18,5% in 2013 tot 20,7% in 2020. Bij de berekening van deze leegstandspercentages is gebruik gemaakt van de definitie voor leegstand, zoals Locatus die hanteert (zie ook voetnoot 16).

Landelijk, en waarschijnlijk ook in Schiedam, zal de vraag naar winkelruimte als gevolg van toenemende internetbestedingen afnemen (zie o.a. de resultaten van het model van Roots en AnalyZus in bovenstaand kader). Met de inzet van de gemeente Schiedam op het vergroten van de trekkracht van het centrum, gaat Schiedam de concurrentie aan met andere steden. Schiedam probeert hiermee een groter deel van het bestedingspotentieel van consumenten aan haar binnenstad te binden. De vraag is in hoeverre de gemeente hierin slaagt.

Geredeneerd vanuit de landelijk afnemende vraag naar winkelruimte en het nog altijd bestaande structuurprobleem in de Schiedamse binnenstad, is het in elk geval van belang om in het beleid niet alleen in te zetten op het stimuleren van de vraag maar ook op een beperking van het aanbod (zoals concentratie van de winkelfunctie). Op die manier kan Schiedam vanuit twee kanten toewerken naar een betere balans tussen vraag en aanbod van winkelruimte.

Ofwel, het is van groot belang om de ambities uit de stadsvisie en ontwikkelingsvisie te vertalen in een uitvoeringsprogramma (zie ook paragraaf 3.1) met concrete leegstandsmaatregelen en structurele ruimtelijke hervormingen om de winkelleegstand terug te dringen. De vertaling van de ontwikkelingsvisie voor de binnenstad in het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad vormt voor dit laatste een goede aanzet.

Tegelijkertijd leert het verleden dat een bestemmingsplan waarin de winkelfunctie in de Schiedamse binnenstad wordt geconcentreerd niet zonder slag of stoot zal worden aangenomen.⁵³ Een belangrijk deel van de effectiviteit van het toekomstige beleid dat is

⁵² Bron: Interviews met vertegenwoordigers van het gemeentelijk bestuur en de ambtelijke organisatie.

⁵³ Zie ook de notitie "Beleid en aanpak gericht op de Schiedamse binnenstad - zicht op de inhoud en de samenhang van het binnenstadsbeleid."

gericht op het concentreren van de winkelfunctie in de Schiedamse binnenstad is dan ook afhankelijk van de mate waarin de uitgangspunten uit het huidige voorontwerp ook definitief in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Vervolgens zal een belangrijk deel van de effectiviteit van het beleid worden bepaald door de mate waarin ook op dit bestemmingsplan wordt gehandhaafd.

5 Rollen bij de aanpak van winkelleegstand

Hoofdstuk vijf geeft antwoord op onderzoeksvraag drie van het normenkader. Deze vraag luidt als volgt:

Welke rol hebben college, gemeenteraad en ambtelijke organisatie gehad in de formulering van het huidige beleid dat van invloed is op de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad?

Paragraaf 5.1 geeft aan in hoeverre de gemeenteraad de kaders voor het beleid rondom de Schiedamse binnenstad heeft vastgesteld en of hij heeft aangegeven welke informatie hij op welk moment wil hebben om zijn controlerende rol te vervullen. Vervolgens wordt in paragraaf 5.2 beschreven of het college van B&W volgens deze afspraken verantwoording heeft afgelegd aan de raad. Ten slotte beschrijft paragraaf 5.3 in hoeverre de gemeenteraad zijn kaderstellende en controlerende rol actief heeft vervuld.

5.1 Kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad

Norm

De gemeenteraad heeft de kaders voor het beleid rondom de Schiedamse binnenstad vastgesteld en aangegeven welke informatie hij wil hebben en op welk moment hij zijn controlerende rol wenst te vervullen.

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Schiedam met de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad “Stad aan de Schie” de kaders voor het ruimtelijk-economische beleid rondom de Schiedamse binnenstad vastgesteld. Ook is op 8 november 2012 de programmabegroting 2013-2016 door de gemeenteraad van Schiedam vastgesteld, waarin uitdrukkelijk aandacht wordt besteed aan het verminderen van de winkelleegstand in de binnenstad van Schiedam. De gemeenteraad stelde echter op 14 november 2013 ook de programmabegroting 2014-2017 vast, waarin het verminderen van de leegstand niet meer als specifieke effect- en prestatie-indicator voor het beleidsonderdeel binnenstad is opgenomen. Hoewel dit feit primair het gevolg is van de nieuwe stijl van de programmabegroting (zie ook paragraaf 4.1.1) is daarmee het effect van het binnenstadsbeleid op de vermindering van de leegstand voor de raad minder inzichtelijk geworden.

Bij de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad heeft de gemeenteraad daarnaast gevraagd om een concreet uitvoeringsprogramma. De raad heeft aan de beantwoording van die vraag geen termijn gesteld. Binnen de ambtelijke organisatie van de gemeente Schiedam wordt op dit moment gewerkt aan het uitvoeringsprogramma behorende bij de ontwikkelingsvisie. In de interviews met de vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie is aangegeven dat hiervan inmiddels een concept gereed is. Sommige onderdelen van het uitvoeringsprogramma zullen in 2014 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Andere onderdelen zullen ter informatie worden toegestuurd.⁵⁴ Veel kaders voor het beleid en de uitvoering daarvan, moeten dus nog worden vastgesteld.

Ten slotte is in de interviews met gemeenteraadsleden aangegeven dat de raad bij vaststelling van de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad in 2012 heeft gevraagd om een evaluatie van het beleid voortkomende uit die visie. De betreffende evaluatie zou in 2014 moeten plaatsvinden.⁵⁵ Idealiter zou een dergelijke evaluatie aan de hand van een concreet

⁵⁴ Bron: Interviews met vertegenwoordigers van het gemeentelijk bestuur en de ambtelijke organisatie.

⁵⁵ N.B. In het betreffende raadsbesluit wordt aan de evaluatie niet gerefereerd.

uitvoeringsprogramma worden uitgevoerd. Een dergelijk uitvoeringsprogramma heeft de gemeenteraad echter dus nog niet gezien.

5.2 Verantwoording van het college van B&W aan de raad

Norm

Het college van B&W heeft volgens die afspraken verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad.

Aangezien er geen duidelijke termijnen zijn gekoppeld aan de verantwoording aan de gemeenteraad en - voor zover hiervan wel sprake was het om 2014 ging - is de relevantie van deze norm op dit moment beperkt. Op basis van de gehouden interviews mag verwacht worden dat er in 2014 vanuit het college de nodige terugkoppeling zal plaatsvinden richting de gemeenteraad over de aanpak van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad.

5.3 Houding van de gemeenteraad t.a.v. winkelleegstand

Norm

De gemeenteraad heeft m.b.t. de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad zijn kaderstellende en controlerende rol actief vervuld door het vragen van informatie, het agenderen van debatten en het waar nodig bijstellen van de kaders.

De gemeenteraad heeft geen actieve invulling gegeven aan zijn kaderstellende en controlerende rol waar het om de winkelleegstand in de binnenstad gaat. Hoewel het onderwerp in debatten geregeld ter sprake komt, heeft de gemeenteraad de leegstandsproblematiek slechts zeer beperkt proactief op de agenda gezet.

Voor de vaststelling van de Stadsvisie Schiedam 2030 in 2009 zijn er in 2006 en 2007 wel twee moties ingediend die de bestrijding van leegstand tot doel hadden. In 2006 heeft een aantal partijen in de gemeenteraad een poging gedaan om de bestrijding van winkelleegstand in het centrum op de agenda te krijgen.⁵⁶ De partijen AOV, Gemeentebelangen Schiedam en Leefbaar Schiedam wilden dat het College onderzocht of het mogelijk was om eigenaren van leegstaande winkelpanden en bedrijfspanden een bestuurlijke sanctie op te leggen. De motie kreeg bij stemming onvoldoende steun.

Een half jaar later is in de gemeenteraad opnieuw een motie in stemming gebracht die tot doel had de leegstand van bedrijfsruimten te bestrijden.⁵⁷ Dit keer werd de motie breed aangenomen met 26 tegen 5 stemmen. Op initiatief van de SP kreeg het college de opdracht van de gemeenteraad om bij het Rijk te pleiten voor een aanpak van leegstaande bedrijfsruimten, bijvoorbeeld door middel van een leegstandsbelasting.

Nadat de SP ruim twee jaar niet door het college was geïnformeerd over de voortgang van de motie, heeft zij hierover vragen gesteld. Uit de beantwoording door het college blijkt dat het college inderdaad bij het Rijk aandacht heeft gevraagd voor de leegstandsproblematiek in Schiedam.⁵⁸ De SP informeerde eveneens naar een mogelijke nulmeting van leegstand. Deze nulmeting is tot nu toe niet uitgevoerd. De (destijds) beschikbare bestanden waren volgens het college niet betrouwbaar om een dergelijke nulmeting uit te voeren.

⁵⁶ Bron: Motie leegstand winkelpanden (nr. 33 d.d. 9 november 2006).

⁵⁷ Bron: Motie leegstand bedrijfsruimten (nr. 1 d.d. 3 mei 2007).

⁵⁸ Bron: briefnummer 09INK14752, Beantwoording schriftelijke vragen SP over leegstand bedrijfsruimten (24 november 2009). Ten tijde van de beantwoording had de Tweede Kamer net de initiatiefwet Kraken en leegstand aangenomen. Het College zag in deze wet echter onvoldoende mogelijkheden en gaf de voorkeur aan het stimuleren van nieuwe vestigingen door bijvoorbeeld het project Werk aan de Winkel en het verbeteren van de openbare ruimte in winkelstraten.

Vervolgens is de agendering van de leegstandsproblematiek door de gemeenteraad zeer beperkt geweest. Noch heeft de raad het college periodiek om resultaten van de aanpak van de winkelleegstand gevraagd. De gemeenteraad heeft daarmee ten aanzien van de bestrijding van de winkelleegstand een (zeer) afwachtende houding aangenomen. De gemeenteraad laat het onderwerp en het agenderen daarvan aan het college over.

6 Samenwerking

Hoofdstuk zes geeft antwoord op onderzoeksvraag vier van het normenkader. Deze vraag luidt als volgt:

In hoeverre werkt de gemeente Schiedam effectief samen met vastgoedeigenaren, ondernemers en andere betrokkenen om de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad te bestrijden?

De basis voor de beantwoording van deze onderzoeksvraag vormen de diverse interviews die in het kader van dit rekenkameronderzoek zijn uitgevoerd. Paragraaf 6.1 geeft daarbij een beschrijving van de contacten die de gemeente Schiedam onderhoudt met de bij leegstand betrokken partijen, waarna paragraaf 6.2 aangeeft in hoeverre de gemeente Schiedam inzicht heeft in en bijdraagt aan de plannen en activiteiten van deze partijen om de leegstand in de Schiedamse binnenstad te bestrijden.

6.1 Contact tussen de gemeente en externe partijen

Norm

De gemeente Schiedam onderhoudt regelmatig contact met de bij leegstand betrokken partijen (eigenaren, winkeliers, winkeliersverenigingen, leegstandsbeheerders, et cetera.).

De gemeente onderhoudt contact met diverse partijen die betrokken zijn bij de leegstand in de binnenstad van Schiedam. Met die partijen is er vanuit de ambtelijke organisatie geregeld en vanuit het bestuur incidenteel contact. In het algemeen worden de contacten tussen de diverse stakeholders vanuit beide zijden (vanuit zowel de gemeente als externe stakeholders) als positief ervaren.

Ten eerste onderhoudt de gemeente veel contact met de *Stichting Centrummanagement*. De slagkracht van deze stichting lijkt te zijn vergroot met het aanstellen van de nieuwe centrummanager. Deze weet de verschillende stakeholders binnen de binnenstad goed te verbinden (zoals ondernemers onderling en de ondernemers met de gemeente). De gemeente participeert zelf niet meer in de stichting. Wel worden de plannen van de Stichting Centrummanagement altijd met de gemeente gedeeld.⁵⁹

De gemeente onderhoudt, met name via de twee accounthouders detailhandel, incidenteel contact met individuele *ondernemers* in de stad. De contacten hebben dan bijvoorbeeld betrekking op de reclamebelasting die door de gemeente wordt geïnd en direct aan de Stichting Centrummanagement beschikbaar wordt gesteld. Van structureel contact met de winkeliers is geen sprake. Vanuit de ondernemers bestaat soms wel de indruk dat de gemeente zich hierdoor beperkt kan inleven in de moeilijke situatie waarin veel winkeliers zich op dit moment bevinden. Ook over beleidsvorming is volgens de ondernemers geen rechtstreeks contact met de winkeliers. Dit laat de gemeente lopen via Stichting Centrummanagement.

Andere partijen waarmee door de gemeente wordt samengewerkt zijn de *Stichting Promotie Schiedam* (SPS), de *Stichting Stadsherstel* en enkele *evenementenorganisaties* en *cultuurinstellingen*. De Stichting Stadsherstel heeft recent enkele panden op de Hoogstraat onder handen genomen en probeert deze nu samen met de centrummanager te verhuren.

Van structurele samenwerking met *vastgoedeigenaren* is geen sprake. In het verleden is geprobeerd dit te realiseren via de Stichting Winkelontwikkeling (gemeente,

⁵⁹ Bron: Interviews.

woningcorporatie, particulieren). Deze stichting is eind 2009 echter bij gebrek aan middelen opgeheven.

Vanuit de gemeente is er wel regelmatig contact met de *grote eigenaren* in de binnenstad van Schiedam, zoals Breevast en Van Doorn & Salari. Hoewel het hier niet gaat om concrete samenwerking(sprojecten), wordt het contact wel door beide partijen als prettig ervaren. De grotere eigenaren onderhouden zowel met de wethouder als met individuele ambtenaren contact. Breevast houdt de gemeente goed op de hoogte over de invulling van panden in de Nieuwe Passage. Daarnaast zijn de gemeente en het centrummanagement altijd nieuwsgierig naar de activiteiten die Breevast onderneemt om nieuwe bedrijven te interesseren zich in de binnenstad te vestigen.

Het contact tussen de gemeente en *particuliere (kleinere) eigenaren* komt in het algemeen voort uit subsidieaanvragen voor Werk aan de Winkel (2.0). Dit contact wordt door alle geïnterviewden als positief ervaren. De gemeente communiceert goed over de subsidiemogelijkheden en de stand van zaken rondom de regeling.

Ten slotte is uit de interviews gebleken dat de gemeente beperkt gebruik maakt van de kennis van *makelaars*. Dit, terwijl makelaars juist veel contacten hebben in de binnenstad en daardoor goed op de hoogte (kunnen) zijn van wat er leeft en speelt.

Vanuit de gemeente worden alle activiteiten en contacten in de praktijk gecoördineerd door de Programmamanager Stadskern.

6.2 Inzicht in plannen en activiteiten van externe partijen

Norm

De gemeente Schiedam heeft inzicht in de plannen en activiteiten van betrokken partijen om leegstand te bestrijden en levert hieraan een (concrete) bijdrage.

Voor zover er sprake is van concrete plannen en activiteiten van betrokken partijen om de leegstand te bestrijden, lijkt de gemeente hier voldoende inzicht in te hebben. Het gaat dan primair om de activiteiten van *Stichting Centrummanagement*, waarvan de gemeente periodiek op de hoogte wordt gehouden. Indien nodig en haalbaar levert de gemeente ook een concrete bijdrage aan de activiteiten die deze stichting onderneemt.

Ook de *grotere vastgoedeigenaren* weten de weg naar de gemeente goed te vinden. De geïnterviewde vastgoedeigenaren geven tegelijkertijd aan dat van structurele samenwerking(sprojecten) geen sprake is. Met *particuliere eigenaren en individuele winkeliers* onderhoudt de gemeente Schiedam veel minder frequent contact (zie ook paragraaf 6.1). De vraag is dan ook in hoeverre de gemeente op de hoogte is van de (eventuele) plannen en activiteiten van deze partijen om de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad te bestrijden.

Uit dit rekenkameronderzoek blijkt dat de gemeente Schiedam in elk geval wel contact onderhoudt met de *Stadsregio Rotterdam* over de aanpak van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad. De Stadsregio was nauw betrokken bij de economische analyse van de detailhandel in de Schiedamse binnenstad die vorig jaar is uitgevoerd⁶⁰ en heeft daarbij geprobeerd een (ander) perspectief te schetsen waarbij Schiedam zich (sterker) onderscheidt van andere steden in de regio. Verder adviseert de Stadsregio Rotterdam de ambtenaren van de gemeente die direct bij de ontwikkeling van de binnenstad betrokken zijn.

⁶⁰ Zie Droogh Trommelen en Partners (2013), Economische analyse detailhandel binnenstad Schiedam.

Ten slotte onderhoudt de gemeente vanzelfsprekend contact met de *leegstandsbeheerders* die zij zelf opdracht heeft gegeven om activiteiten te ontplooiën om de leegstand in de binnenstad te bestrijden (Stipo en Stichting De Winkelmeiden). Met het verlenen van de betreffende opdrachten, levert zij automatisch een concrete bijdrage aan de betreffende activiteiten. Het contact tussen de ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente en de leegstandsbeheerders wordt door beiden als positief ervaren.

7 Casestudies

In dit hoofdstuk is voor vier panden in het centrum van Schiedam een beschrijving opgenomen van het proces omtrent het ontstaan en de aanpak van de leegstand. Deze casestudies dienen ter illustratie en inspiratie voor de (gewenste) aanpak van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad. Ook geven de casestudies een beeld van de samenwerking die met betrekking tot de aanpak van de leegstand tussen de gemeente, eigenaren en winkeliers plaatsvindt.

7.1 Casestudy Hoogstraat 37

Het pand aan de Hoogstraat 37 is sinds anderhalf jaar eigendom van Van Doorn & Salari Vastgoed uit Schiedam (D&S). Toen de Nieuwe Passage werd gebouwd zijn de huren in het centrum van Schiedam explosief toegenomen. Omdat het functioneren van het centrum afzwakte, heeft D&S in 1997 veel vastgoed verkocht. Ongeveer 5 jaar later leefde de binnenstad weer op (o.a. door wonen boven winkels) en kwam er weer vertrouwen in de binnenstad. D&S heeft toen veel slechte panden aangekocht om wonen boven winkels te realiseren. Het invullen van de woningen was geen probleem. Het invullen van de winkels wel, mede als gevolg van de economische crisis.

Status van het pand

Hoogstraat 37 was één van de slechte panden die D&S de afgelopen jaren heeft aangekocht. Op het moment van aankoop bleek er geen subsidie meer beschikbaar vanuit Werk aan Winkel. In september 2012 zou er weer subsidie beschikbaar komen en daar heeft D&S met het opknappen van dit pand op gewacht. Uiteindelijk kwam de subsidie vanuit Werk aan de Winkel echter pas in 2013 beschikbaar. Inmiddels heeft D&S een bouwvergunning voor het pand. Na de winter van 2014 zal het pand worden opgeknapt. D&S is ook eigenaar van de naastgelegen panden. Hier wil D&S woningen realiseren.



Huurders

Onderstaande tabel toont het gebruik van het pand aldus de WOZ-registraties van de gemeente Schiedam. Sinds 2007 werd het pand gehuurd door Corrie van Eijk Fotografie. Deze zaak verhuisde in 2010 naar de Hoogstraat 88, waarna het pand aan de Hoogstraat 37 leeg kwam te staan.

Ingang	Einde	Gebruiker	Duur
14 november 1996	1 augustus 2007	Gebruiker 1	11 jaar
1 augustus 2007	1 januari 2010	Gebruiker 2	2,5 jaar
1 januari 2010	1 januari 2013	Gebruiker 3	3 jaar
1 januari 2013		Geen	13 maanden

Om huurders aan te trekken voor haar panden maakt D&S gebruik van haar eigen netwerk. Bovendien zijn de bestaande huurders belangrijke ambassadeurs die op zoek gaan naar medewinkeliers. Langs deze weg probeert D&S Schiedam te 'verkopen' bij potentiële nieuwe ondernemers. Doelgroepen zijn bijvoorbeeld winkeliers in andere winkelgebieden of ondernemers die mogelijk een tweede winkel willen openen.

Vanwege de crisis verloopt het proces met betrekking tot het aantrekken van nieuwe ondernemers moeizaam. De winkeliers die nu door D&S worden aangetrokken, zijn vaak starters waarbij de één beter is onderlegd dan de ander. Als verhuurder kun je in de huidige tijd echter niet altijd kritisch zijn. Je moet blij zijn met iedere huurder die zich aandient, aldus D&S.

Als de potentiële huurder een goede winkel wil beginnen met een goed concept is D&S bereid tot flexibele huren (ingroei, omzetafhankelijk). Maar dan moet D&S er dus wel vertrouwen in hebben. D&S wil ook wel meewerken aan pop-up stores, maar dan wil zij de ondernemer eerst zien en zeker weten dat deze serieus overweegt om na een proefperiode te blijven. Tijdelijke winkels (die daarna weer weg gaan) concurreren anders alleen maar met bestaande winkels. Dit levert uiteindelijk niets op voor de binnenstad, aldus D&S.

Rol gemeente

Omtrent de Hoogstraat 37 heeft D&S alleen contact gehad met de gemeente rondom de subsidie vanuit Werk aan de Winkel. De gemeente heeft goed gecommuniceerd over de subsidiemogelijkheden en de stand van zaken rondom de regeling. Ook in het algemeen is de samenwerking en de communicatie met de gemeente goed. Volgens D&S zijn subsidies voor het opknappen van panden onmisbaar om wonen boven winkels te realiseren.

7.2 Casestudie Hoogstraat 196

Het pand aan de Hoogstraat 196 heeft tussen 2004 en 2008 leeg gestaan en is vervolgens gekocht door Veronica Beleggingen B.V. uit Den Haag. De nieuwe eigenaar heeft het pand gekocht met een intentieverklaring van Collé Styling en Beauty om het pand te huren. Ook heeft de eigenaar het pand opgeknapt met gebruik van een subsidie vanuit het project Werk aan de Winkel.

Historie

Het voormalige pakhuisdeel van het woon-winkelpand aan de Hoogstraat 196 is in 1976 verbouwd tot showroom en reparatiewerkplaats voor motoren. Nadat de motorzaak is verhuisd, heeft de Duitse drogisterijketen Schlecker zich er gevestigd. Vanwege tegenvallend functioneren, is Schlecker in 2004 vertrokken. Het pand was op dat moment nog eigendom van de particuliere eigenaar die er destijds de motorzaak was begonnen. Na het vertrek van Schlecker heeft het pand ongeveer vier jaar leeg gestaan.



Werk aan de winkel

De huidige eigenaar woonde in die tijd aan de Grote Markt in Schiedam en had contact met de in Schiedam gevestigde beautysalon Collé Styling & Beauty. Deze bleek geïnteresseerd te zijn in het pand aan de Hoogstraat 196, maar beschikte zelf niet over de mogelijkheden om het pand te verwerven. Veronica Beleggingen B.V. heeft daarom toen - vanuit het vertrouwen in dit deel van de Hoogstraat - besloten om met een intentieverklaring van Collé het pand te huren en met het vooruitzicht op een subsidie vanuit Werk aan de Winkel het pand aan te kopen en op te knappen.

Ten tijde van de aankoop van het pand zag dit er zeer slecht uit. Met de renovatie heeft de Hoogstraat 196 dan ook een metamorfose ondergaan. De renovatie vond plaats vanuit een gedeelde financiering door Veronica Beleggingen B.V., Collé Beauty & Styling en een subsidie vanuit Werk aan de Winkel. Als deze subsidie niet beschikbaar was geweest, had de huidige eigenaar het pand waarschijnlijk niet gekocht. Op dit moment heeft Collé Styling & Beauty het pand voor een 2e termijn (die nog circa 4 jaar loopt) gehuurd. De eigenaar heeft vertrouwen in de toekomstige verhuurbaarheid van het pand. De voormalige eigenaar van het pand is nog altijd eigenaar en gebruiker van de dubbele bovenwoning.

Rol gemeente

Het contact met de gemeente over het pand is altijd goed geweest. Dit contact had vooral betrekking op de subsidie vanuit Werk aan de Winkel en de verschillende vergunningen die nodig waren voor de verbouwing van het pand. De bereidwilligheid van de gemeente om mee te denken over en mee te werken aan bouwkundige vraagstukken rondom de verbouwing van het pand, is als positief ervaren.

Eigendomssituatie Hoogstraat

Vanwege de financiële positie van de toenmalige eigenaar was de noodzaak om het pand te verhuren niet erg groot. De huidige eigenaar verwacht dat dit ook voor veel andere leegstaande panden in de Hoogstraat geldt. Vaak gaat het dan om panden die met 'oud geld' zijn gefinancierd en waarbij de eigenaar niet afhankelijk is van de huurinkomsten. In sommige gevallen wil een eigenaar zijn pand zelfs liever niet verhuren.

7.3 Casestudie Hoogstraat 113

Het pand aan de Hoogstraat 113 heeft de afgelopen jaren diverse huurders gehad en staat op dit moment leeg. Makelaar Anke Bodewes heeft het pand sinds 1997 verhuurd in opdracht van een particuliere eigenaar. Inmiddels is het pand onder voorbehoud verkocht⁶¹ aan een nieuwe eigenaar die het zelf tevens in gebruik wil nemen.

Gebruik van het pand

De afgelopen jaren heeft het pand verschillende functies gehad. Zo is het pand gebruikt door een bedrijf in stucwerkornamenten (wat uiteindelijk een dekmantel voor een wietplantage bleek te zijn), een nagelstudio en een Poolse supermarkt. Al deze bedrijven functioneerden niet goed, waardoor ze vertrokken zijn en hun bedrijfsactiviteiten (in Schiedam) beëindigden. Onderstaande tabel toont het gebruik van het pand aldus de WOZ-registraties van de gemeente Schiedam.

Ingang	Einde	Gebruiker	Duur
1 januari 2009	11 maart 2010	Gebruiker 1	14 maanden
11 maart 2010	10 augustus 2011	Gebruiker 2	17 maanden
10 augustus 2011	12 juni 2012	Gebruiker 3	10 maanden
12 juni 2012	9 augustus 2012	Gebruiker 4	2 maanden
9 augustus 2012		Geen	18 maanden

In 2011 is het pand in het kader van Werk aan de Winkel opgeknapt. Het opknappen van het pand is de aanleiding geweest om de overeenkomst met de destijds zittende huurder (de Poolse supermarkt) te beëindigen. In september 2012 was de renovatie van de voorpui gereed. Het pand is ondertussen (onder voorbehoud) verkocht aan een nieuwe particuliere eigenaar. De nieuwe eigenaren willen het volledige pand zelf in gebruik nemen.

Financiering woon-winkelpand

De financiering van een woon-winkelpand is lastig, waardoor ook de verwerving van het pand door nieuwe eigenaren wordt bemoeilijkt. Een taxateur moet de verhoudingen tussen de twee functies bepalen (wonen & winkel), waarbij voor beide functies andere financieringsmogelijkheden gelden. Bovendien is voor het wonen boven een winkel een intentieverklaring nodig van de subsidiegever en is de woning niet zelfstandig toegankelijk (alleen via



de winkel) en daardoor moeilijk separaat te verhuren. In het naastgelegen pand bevindt zich op de bovenverdieping ook een ongebruikte woning. De betreffende eigenaar wil niet meewerken om een gezamenlijke opgang naar de woning te realiseren. Behalve voor de subsidieaanvraag heeft de verhurende makelaar over het pand aan de Hoogstraat 113 geen contact met de gemeente Schiedam gehad.

Er zijn veel eigenaren die in het verleden (te) veel betaald hebben voor een pand. Deze (particuliere) eigenaren gaan het pand nu niet voor minder verhuren, omdat ze dan een probleem krijgen met de bank (die dan een deel van haar geld terug zal willen). In die gevallen kan de eigenaar niet veel anders dan het pand leeg laten staan. Volgens Anke Bodewes zouden alle panden gelabeld moeten worden al naar gelang de zorgelijkheid van

⁶¹D.d. 16 december 2013.

de situatie (onkunde, financieel probleem et cetera). Vervolgens zal per pand maatwerk geleverd moeten in een oplossing en beoordeeld moeten worden wie welke rol heeft. Sommige eigenaren zullen strakker moeten worden aangepakt. De praktijk heeft uitgewezen dat dit kan helpen (als het gaat om het opknappen van winkels of het realiseren van wonen boven winkels). Anke Bodewes Makelaardij schrijft bij ieder pand een advies aan de eigenaar met betrekking tot de wijze waarop hij/zij om zou moeten gaan met het pand (huur, voorwaarden et cetera). Ook kan de makelaar openingstijden opnemen in het huurcontract.

7.4 Casestudie Hoogstraat 156

Het pand aan de Hoogstraat 156 is sinds 1994 eigendom van de huidige particuliere eigenaar. Tevens is hij eigenaar van het pand aan de Hoogstraat 158. Nadat de eigenaar hier jarenlang zijn schoenenzaak heeft gerund, is hij uiteindelijk verhuisd naar een drukkerie locatie in Schiedam en is het pand aan de Hoogstraat 156 leeg komen te staan.

Gebruik van het pand

In 2009 is de eigenaar het pand aan de Hoogstraat 156 gaan verbouwen en heeft hij zijn winkel verhuisd naar de Hoogstraat 72. De bedoeling was om na de verbouwing met de winkel terug te gaan naar de Hoogstraat 156. Dit heeft hij uiteindelijk niet gedaan, omdat het betreffende deel van de Hoogstraat in de tussentijd slechter was gaan functioneren. Daarom heeft de eigenaar zijn winkel begin 2012 gevestigd aan de Hoogstraat 25; een wat drukkerie locatie tegenover de Nieuwe Passage.

Voor de betreffende eigenaar is de aanpak en invulling van de Hoogstraat 156 toen op een laag pitje komen te staan. Met gebruik van een subsidie uit het project Werk aan de Winkel is het pand in 2010 verbouwd. Er zijn appartementen gerealiseerd en de winkel is vergroot, dankzij een extra stuk grond dat de eigenaar van de gemeente heeft kunnen aankopen. Desondanks staat het pand nog altijd leeg. Volgens de eigenaar kunnen geïnteresseerde ondernemers op dit moment uit veel panden. Aangezien het deel van de Hoogstraat 156 minder gunstig is gelegen dan het deel aan de kant van de Nieuwe Passage, is het hier - ondanks de lage huur - lastig om een pand te verhuren. Een oplossing voor dit deel van de Hoogstraat zou kunnen liggen in het aantrekken van speciaalzaken. De speciaalzaken die nu in de aan-loopstraten gevestigd zijn, zouden dan geprikkeld moeten worden om zich in dit deel van de Hoogstraat te vestigen, aldus de eigenaar.

De winkelruimte is sinds een paar jaar wel verhuurd als etalage. Maar verder gebeurt er weinig rondom het pand. Het pand is in beheer bij Anke Bodewes als verhuurende makelaar. De eigenaar wil op dit moment niet verder in het pand investeren, vanwege de onzekerheid over de verhuurbaarheid. Bovendien wil hij eventuele ingrepen afstemmen op de wensen van een eventuele toekomstige huurder.



Oorzaken leegstand

Volgens de eigenaar is het in het centrum van Schiedam fout gegaan met de realisatie van de Nieuwe Passage. Dit heeft volgens de eigenaar de Hoogstraat leeg gezogen doordat winkels zijn verhuisd naar de Nieuwe Passage of omdat ze, vanwege de afgenomen trekkracht van de Hoogstraat, hier niet konden blijven functioneren. Volgens de eigenaar heeft het centrum van Schiedam te weinig uitstraling en is de stad achterbleven bij de binnenstadsontwikkeling zoals die bijvoorbeeld in Vlaardingen heeft plaatsgevonden. Bovendien duren besluitvormingstrajecten bij de gemeente lang. Dit heeft de eigenaar ondervonden bij het traject rondom de aankoop van een extra stuk grond van de gemeente bij de Hoogstraat 156. De eigenaar geeft aan dat hij hiermee bezig is geweest sinds 1994 en dat het veel voeten in aarde heeft gehad om het stuk grond uiteindelijk te verwerven.

Toekomstperspectief

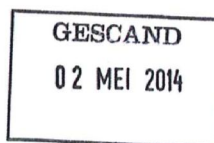
De eigenaar hoopt dat het centrum van Schiedam in de toekomst weer gaat aantrekken, maar heeft hierin niet veel vertrouwen. Juist de goede ondernemers zijn vertrokken en er komen kwalitatief minder hoogwaardige winkels voor terug. De eigenaar hoopt dat zich op een gegeven moment toch een aantal grootwinkelbedrijven als trekker in Schiedam zal vestigen. Maar vanwege de slechte naam die Schiedam landelijk heeft, is dit lastig.

Het project Werk aan de Winkel wordt door de eigenaar als positief beoordeeld, doordat het de uitstraling van het centrum ten goede is gekomen. De gemeente zou het goede van Schiedam (het is een mooie plaats) dan ook meer moeten promoten. Bovendien zou het winkelaanbod meer moeten worden afgestemd op de vraag vanuit de lokale bevolking, aldus deze eigenaar.

Bijlage A Reactie college B&W



gemeente
Schiedam



Burgemeester en wethouders

Postbus 1501 3100 EA SCHIEDAM
Stadskantoor Stadserv 1 3112 DZ SCHIEDAM
T 14 010 F 010 473 70 21 W www.schiedam.nl

Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingen
t.a.v. mevrouw K. Meijer
Postbus 1002
3130 EB SCHIEDAM

UW KENMERK

ONS KENMERK

DATUM

UW BRIEF VAN

14UIT09157

29 APR. 2014

ONDERWERP

DOORKIESNUMMER

E-MAIL

RKC 2014 - 045

14010

contact@schiedam.nl

Geachte mevrouw Meijer,

Op 26 maart 2014 ontvingen wij uw conceptrapport 'Schiedam aan de Top' over de winkelleegstand in de binnenstad van Schiedam voor bestuurlijk hoor en wederhoor, met het verzoek om een reactie op de conclusies en de aanbevelingen.

Allereerst onze complimenten voor de kwaliteit van dit rapport. Er is ons inziens een gedegen onderzoek gedaan, waarbij over een lange periode de ontwikkeling van de winkelleegstand in beeld is gebracht. Trends, ontwikkelingen en noties van de ambtelijke organisatie én stakeholders in de stad zijn op een heldere en leesbare wijze verwoord in dit rapport.

Vanuit de overtuiging dat versterking van de binnenstad niet vanzelf gaat, is ruim twee jaar geleden gewerkt aan een nieuwe ontwikkelingsvisie voor de binnenstad. Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Schiedam deze ontwikkelingsvisie vastgesteld. De visie is tot stand gekomen in samenwerking met verschillende belanghebbenden en belangstellenden, onder andere door middel van het inrichten van een tijdelijk binnenstadsatelier. De visie is een inspirerend startpunt en een uitnodiging van de gemeente aan haar partners om bij te dragen aan het verder versterken en op de kaart zetten van de (binnen)stad Schiedam.

Hoewel de winkelleegstand in de ontwikkelingsvisie is onderkend – de ontwikkelingsvisie is immers een uitwerking van Hoofdpogave 2 uit de Stadsvisie 2030: '*Versterking van de binnenstad gekoppeld aan offensieve en onorthodoxe aanpak van leegstand in de Hoogstraat*' – is deze problematiek bewust niet expliciet in de ontwikkelingsvisie benoemd, juist om de potentie en kwaliteit van de binnenstad als uitnodiging richting bewoners, bezoekers en investeerders te benadrukken.

De ambitie van de visie luidt: '*meer mensen in de binnenstad*' en dit kan op twee manieren: door meer bezoekers te trekken en door bezoekers langer vast te houden. In het laatste geval moet het verblijf in de binnenstad niet langer ondergeschikt zijn aan het doel (winkelen, museumbezoek, terrasje pakken etc.), maar is het een doel op zich. Daarvoor is het belangrijk dat bezoekers het gevoel krijgen dat er altijd wat te beleven is in de binnenstad. Ook het toevoegen van nieuwe binnenstedelijke woonmilieus draagt hier aan bij.



Sinds de vaststelling van de ontwikkelingsvisie in 2012 is hard gewerkt aan de uitvoeringsagenda. De ontwikkelingsvisie is inmiddels vertaald in een uitvoeringsprogramma, waarbij ook al de nodige resultaten zijn bereikt. Onder andere de restauratie en herbestemming van cultureel erfgoed en beeldbepalende panden (onder meer Monopole, Wennekerpand, Havenkerk) en het project Werk aan de Winkel hebben er mede toe geleid dat Schiedam in 2013 de titel BNG Erfgoedgemeente van Nederland heeft mogen dragen.

De aankondiging in het derde kwartaal van 2013 dat de Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingen een onderzoek naar de winkelleegstand in de binnenstad van Schiedam zou uitvoeren, is dan ook met gemengde gevoelens ontvangen. Enerzijds omdat het college niet weer de nadruk wilde laten leggen op de problemen en het imago dat daarmee gepaard gaat. Anderzijds de zorg dat de praktijk uitwijst dat het bijzonder lastig is de effectiviteit van nieuw beleid te meten, net een jaar nadat dit is vastgesteld.

Het college kan zich niettemin goed herkennen in dit rapport 'Schiedam aan de Top'. Wij beschouwen de conclusies en aanbevelingen in dit rapport als een aanmoediging om door te zetten op de ingeslagen koers, middels het uitvoering geven aan de sleutelprojecten in de binnenstadsvisie, het laten vaststellen van het bestemmingsplan in 2014 en het verder concentreren van het kernwinkelgebied. Het college erkent ook dat ondanks deze inspanningen de winkelleegstand in het centrum nog steeds hoog is. Dit leidt tot de behoefte om de revitalisering van de binnenstad een hogere urgentie toe te kennen, mede door uw aanbeveling om de bestrijding van de winkelleegstand in de binnenstad als een Olympische Spelen – achtig project in te zetten.

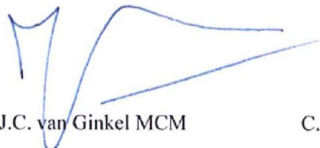
Het college voorziet de volgende stappen in 2014:

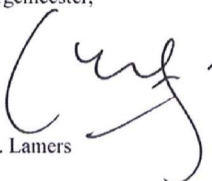
- Een duidelijkere verankering van de revitalisering van de binnenstad in de programmabegroting;
- Binnen het kader van revitalisering het formuleren van een duidelijke leegstandsaanpak: 'Ruimte voor Ondernemen', actieve acquisitie op zowel nieuwe creatieve ondernemers als traditionele detailhandel, Werk aan de Winkel 2.0, het onderzoeken van een actieve aanpak van transformatie van winkelfuncties naar andere functies in aanloopstraten en verplaatsen van winkels naar het kernwinkelgebied, maar ook het toepassen van de instrumenten die de Leegstandswet ons biedt.
- Effectievere communicatie met de gemeenteraad en stakeholders over de inspanningen en resultaten uit het uitvoeringsprogramma en jaarlijkse effectrapportage op de gewenste maatschappelijke doelen;

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Schiedam,
de secretaris,

de burgemeester,


ir. J.C. van Ginkel MCM


C.H.J. Lamers

Bijlage B: Normenkader

In het onderstaande normenkader zijn de vier onderzoeksvragen gespecificeerd in normen waarmee de effectiviteit van het beleid en de uitvoering van de gemeente Schiedam voor de aanpak van de winkelleegstand in de binnenstad is beoordeeld.

Onderzoeksvraag	Norm
Hoe heeft de gemeente Schiedam gereageerd op het moment dat de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad problematische vormen aannam?	De gemeente Schiedam heeft op het moment dat er problematische leegstand (meer dan drie jaar lang boven de frictieleegstand (meer dan 5% van de winkelpanden)) in de Schiedamse binnenstad ontstond, het probleem erkend en bepaald welke rol zij heeft in het verminderen hiervan.
Welk beleid (detailhandel-, flankerend en specifiek leegstandsbeleid) heeft de gemeente Schiedam gevoerd c.q. voert de gemeente Schiedam op dit moment t.a.v. de ontwikkeling van de Schiedamse binnenstad en in hoeverre wordt hierin rekening gehouden met de (te verwachten) situatie van winkelleegstand?	<ul style="list-style-type: none"> • In het gemeentelijke beleid dat direct danwel indirect van invloed is op de ontwikkeling van de Schiedamse binnenstad is specifieke aandacht voor het thema winkelleegstand. • Het gemeentelijke beleid dat direct danwel indirect van invloed is op de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad is vanuit de verschillende interne disciplines binnen de gemeente op elkaar afgestemd. • De gemeente Schiedam monitort periodiek de ontwikkeling van de winkelleegstand in de binnenstad en gebruikt de uitkomsten hiervan -indien nodig- voor het aanscherpen/aanvullen van het beleid dat direct danwel indirect op de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad van invloed is. • De gemeente Schiedam heeft inzicht in de instrumenten om leegstand te verminderen en zet deze instrumenten waar nodig in. • Het beleid en de maatregelen van de gemeente Schiedam in de periode 2010-2013 hebben de situatie van de winkel-leegstand in de Schiedamse binnenstad verbeterd. • Het is realistisch te veronderstellen dat met het beleid dat voortkomt uit de "Stadsvisie Schiedam 2030" en de "Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad" de leegstand in de toekomst zal afnemen.
Welke rol hebben college, gemeenteraad en ambtelijke organisatie gehad in de formulering van het huidige beleid dat van invloed is op de ontwikkeling van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad?	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeenteraad heeft de kaders voor het beleid rondom Schiedamse binnenstad vastgesteld en aangegeven welke informatie zij wil hebben en op welk moment zij haar controlerende rol wenst te vervullen. • Het college van B&W heeft volgens die afspraken verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad. • De gemeenteraad heeft m.b.t. de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad haar kaderstellende en controlerende rol actief vervuld door het vragen van informatie, het agenderen van debatten en het waar nodig bijstellen van de kaders.
In hoeverre werkt de gemeente Schiedam effectief samen met vastgoedeigenaren, ondernemers en andere betrokkenen om de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad te bestrijden?	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente Schiedam onderhoudt regelmatig contact met de bij leegstand betrokken partijen (eigenaren, winkeliers, winkeliersverenigingen, leegstandsbeheerders, et cetera.). • De gemeente Schiedam heeft inzicht in de plannen en activiteiten van betrokken partijen om leegstand te bestrijden en levert hieraan een (concrete) bijdrage.

Bijlage C: Geraadpleegde bronnen

Gemeentelijke nota's

- Gemeente Schiedam (1978), Discussienota binnenstad Schiedam.
- Gemeente Schiedam (1988), Conclusies op hoofdpunten van de Commissie voor Stadsontwikkeling en Milieuzaken van 26 april 1988 inzake verdere ontwikkeling van de binnenstad.
- Gemeente Schiedam (1991), Kansen benutten, de tijd is er rijp voor.
- Gemeente Schiedam (1991), Kansen benutten, een aanvullende notitie. Een vervolg op de voortgangsrapportage over de ontwikkeling van de binnenstad.
- Gemeente Schiedam (1997), Een toekomst voor de oorsprong. Beleidsnotitie en actieplan binnenstad Schiedam, 1998-2002.
- Gemeente Schiedam (1999), Schiedam naar 2010, ... de daad bij het woord.
- Gemeente Schiedam (2005), Schiedam onthult haar geheim. Ruimtelijke ontwikkelingsvisie.
- Gemeente Schiedam (2007), Doorpakken op de binnenstad.
- Gemeente Schiedam (2009), Detailhandelsnota 2010 – 2020.
- Gemeente Schiedam (2009), Stadsvisie Schiedam 2030.
- Gemeente Schiedam (2012), Stad aan de Schie - Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad.
- Gemeente Schiedam (2012), Ontwikkelingsvisie Binnenstad Schiedam. De Verdieping.

Gemeentelijke notities over de binnenstad

- Gemeente Schiedam (2005), Instrumenten gericht op de verbetering van de winkelfunctie in de binnenstad. Een notitie t.b.v. de vergadering van de raadscommissie Binnenstad en Schieveste op 15-3-2005 (mevr. C. Bruijn en dhr. F. Griffioen).
- Gemeente Schiedam (2005), Voortgangsrapportage 2004/2005 Actieplan Binnenstad – vertrouwen geven en doorpakken (dhr. F. Griffioen).
- Gemeente Schiedam (2005), Winkelfunctie Schiedamse binnenstad; hoe verder? (dhr. F. Griffioen).
- Gemeente Schiedam (2006), Situatie winkelfunctie Schiedamse binnenstad (dhr. F. Griffioen).
- Gemeente Schiedam (2006), Beleid en aanpak gericht op de Schiedamse binnenstad - zicht op de inhoud en de samenhang van het binnenstadsbeleid (dhr. F. Griffioen).
- Gemeente Schiedam (2006), Reactie op vragen en aandachtspunten uit de commissie Binnenstad en Schieveste d.d. 19 september 2007. Dit n.a.v. de notitie 'Beleid en aanpak gericht op de Schiedamse binnenstad' (dhr. F. Griffioen).
- Gemeente Schiedam (2007), Instrumentarium vastgoedontwikkeling en herstructurering winkelfunctie binnenstad Schiedam (dhr. F. Griffioen).
- Gemeente Schiedam (2013), Initiatieven revitalisering detailhandel binnenstad Schiedam (dhr. R. den Toom).

Flankerend beleid

- Gemeente Schiedam, Nota Toeristisch Beleid Schiedam 2005-2009
- Gemeente Schiedam, Cultuurvisies 2006-2009 en 2013-2016
- Gemeente Schiedam, Evenementennota 2006-2009 en 2012-2016
- Gemeente Schiedam, Hotelbeleid 2008.
- Gemeente Schiedam, Toerismebrief 2009.
- Gemeente Schiedam, Kadernota parkeerbeleid Schiedam 2009-2013.
- Gemeente Schiedam, Nota Wijkeconomie 2010-2015.
- Gemeente Schiedam, Nota horecabeleid 2008-2012 en 2013-2017.
- Gemeente Schiedam, Nota openbare ruimte 2010.

- Gemeente Schiedam, Waterplan Schiedam 2006-2015.
- Gemeente Schiedam, Meerjaren ontwikkelingsprogramma Schiedam 2010-2015. Fysieke investeringen in Schiedam (ISV3).

Grote Stedenbeleid (GSB)

- Gemeente Schiedam (1999), Meerjaren Ontwikkelingsprogramma (MOP) 2000-2004 Schiedam.
- Gemeente Schiedam (2001), Zelfanalyse Schiedam GSBII.

Bestemmingsplannen

- Gemeente Schiedam, Bestemmingsplan Binnenstad 2003.
- Gemeente Schiedam, Voorontwerp bestemmingsplan binnenstad 2014.

College werkprogramma's

- Gemeente Schiedam, College Werkprogramma 2002-2006.
- Gemeente Schiedam, College Werkprogramma 2006-2010.
- Gemeente Schiedam, College Werkprogramma 2010-2014.
- Gemeente Schiedam, College Werkprogramma 2013-2016.

Programmabegrotingen

- Gemeente Schiedam (2007), Programmabegroting 2008-2012
- Gemeente Schiedam (2008), Programmabegroting 2009-2012
- Gemeente Schiedam (2009), Programmabegroting 2010-2013
- Gemeente Schiedam (2010), Programmabegroting 2011-2014
- Gemeente Schiedam (2011), Programmabegroting 2012-2015
- Gemeente Schiedam (2012), Programmabegroting 2013-2016
- Gemeente Schiedam (2013), Programmabegroting 2014-2017

Raadsstukken

- Gemeente Schiedam (2001), De omloop binnenste buiten gekeerd – plan van aanpak. Raadsbesluit 23 november 2001.
- Gemeente Schiedam (2006), Notulen raadsvergadering 9 november 2006 - Motie AOV-GS-LS.
- Gemeente Schiedam (2007), Notulen raadsvergadering 3 mei 2007 - Motie SP.
- Gemeente Schiedam (2009), Raadsbesluit behorende bij de Stadsvisie Schiedam 2030, 28 september 2009.
- Gemeente Schiedam (2009), Kadernotitie Hof van Spaland/Bachplein. Raadsbesluit 5 november 2009, inclusief bijlagen.
- Gemeente Schiedam (2009), Raadsbesluit Ondernemersfonds Binnenstad en Reclamebelasting 2010, 18 november 2009.
- Gemeente Schiedam (2009), Beantwoording schriftelijke vragen SP over leegstand bedrijfsruimten, 24 november 2009.
- Gemeente Schiedam (2012), Raadsbesluit behorende bij de beleidsnota "Ontwikkelingsvisie Binnenstad Schiedam", 28 juni 2012.

Gemeentelijke projecten

- Gemeente Schiedam (2007), Nota werk aan de winkel. De pandenaanpak van winkelstraten.
- Gemeente Schiedam (2007), Instellen Reserve Vastgoed Binnenstad.
- Gemeente Schiedam (2010), Jaarverslag Werk aan de Winkel 2009.
- Gemeente Schiedam (2011), Jaarverslag Werk aan de Winkel 2010.
- Gemeente Schiedam (2011), Evaluatie Werk aan de Winkel.

- Gemeente Schiedam (2011), Rapportage Reserve Vastgoed Binnenstad 2009-2010 en Reserve Binnenstad fase 2, incl. bijlagen.
- Gemeente Schiedam (2013), Nieuwsbrief Werk aan de Winkel 2.0.

Onderzoek gemeente Schiedam

- Gemeente Schiedam, Omnibusonderzoek 1997.
- Gemeente Schiedam, Omnibusonderzoek 2000.
- Gemeente Schiedam, Omnibusonderzoek 2002.
- Gemeente Schiedam, Omnibusonderzoek 2004.
- Gemeente Schiedam, Omnibusonderzoek 2011.
- Gemeente Schiedam, Basisgegevens Binnenstadsmonitor Schiedam 2011.
- Gemeente Schiedam, Staat van Schiedam 2013.

Vigerend bovenlokaal beleid

- Provincie Zuid-Holland (2007), Structuurvisie detailhandel Zuid-Holland 2007.
- Provincie Zuid-Holland (2012), Notitie detailhandel Zuid-Holland.
- Stadsregio Rotterdam (2012), Beleid detailhandelsstructuur 2012.

Jaarplannen en verslagen van bij de binnenstad betrokken organisaties

- Stichting Winkelontwikkeling Binnenstad Schiedam, Jaarverslag 2009 en Eindverslag 2010.
- Stichting Beschermd Stadsgezicht, Jaarverslag 2011.
- Stichting Beschermd Stadsgezicht, Jaarverslag 2012.
- Stichting Centrummanagement Schiedam, Jaarverslag 2011.
- Stichting Promotie Schiedam, Jaarplan 2012.
- Stichting Promotie Schiedam, Jaarplan 2013.

Externe onderzoeken over de Schiedamse binnenstad

- Reformatorisch Dagblad (1973), Rapport over reconstructie Schiedamse binnenstad. 19 november 1973.
- BRO (1992), Schiedam Centrum - Een structuur in verandering.
- BRO (1997), Een nieuwe analyse na de Nieuwe Passage.
- Seinpost (2000), Binnenstad Schiedam - De omloop binnenste buiten.
- Griffioen, F. (2001), De Schiedamse binnenstad; Product van een veranderende stad.
- EIM (2002), Toekomstvisie Schiedam - Basis voor detailhandelsbeleid.
- Goudappel Coffeng (2004), Koopstromenonderzoek Randstad 2004.
- Locatus (2004-2013), Winkelpassantentellingen Schiedam-Centrum 2004, 2008 2010 en 2013.
- HU Utrecht (2011), De leegstand van winkels in Schiedam.
- I&O Research (2011), Koopstromenonderzoek Randstad 2011.
- Bos, S. van den (2012), Op weg naar de binnenstad van Schiedam. Een onderzoek naar de invloed van barrièrewerking op de oriëntatie van bewoners uit Schiedam-Noord op de binnenstad.
- Ossenkoppelaar, S. (2012), Volop leegstand? Onderzoek naar de oorzaken van leegstand in de centrale winkelgebieden van Ridderkerk, Spijkenisse en Schiedam.
- DTNP (2013), Economische analyse detailhandel binnenstad Schiedam.
- Rapportage rekenkameronderzoek leegstand Schiedam 49

Overige geraadpleegde onderzoeken en gegevens

- ABF Research (2014), Vastgoedmonitor.
- Blauw Research BV (2012), Essential Facts; Online winkelen in Nederland.
- CBS (2011), Bestedingen van huishoudens naar grootte en samenstelling.
- CBS/PBL (2011), Bevolkingsprognose.

- DTNP (2011), Dynamiek door beleid. Hoe de overheid de winkelmarkt stimuleert.
- I&O Research (2012), Winkelatlas Rotterdam 2011.
- Kamer van Koophandel (2012), Winkelleegstand praktisch oplossen. Inspiratie uit praktijkvoorbeelden.
- Planbureau voor de Leefomgeving en Amsterdam School of Real Estate (2013), Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten.
- Rekenkamercommissie Dordrecht (2013), De groei voorbij? Onderzoek leegstand binnenstad.
- Roots Beleidsadvies en AnalyZus (2011), Winkelleegstand in 2020.
- Roots Beleidsadvies en AnalyZus (2011), Veranderingen in koopgedrag vragen om ander winkelaanbod.
- Roots Beleidsadvies (2013), Doeltreffende aanpak van winkelleegstand.
- Roots Beleidsadvies en AnalyZus (2013), Leegstand op de kaart gezet. Rekenkameronderzoek leegstand Coevorden.
- Roots Beleidsadvies en Ecorys (2013), Evaluatie winkelgebieden Rotterdam.
- VNG (2011), Handreiking Leegstand te Lijf. Handvatten voor een langetermijnstrategie.

Bijlage D: Deelnemers interviews

In het kader van het rekenkameronderzoek naar de winkelleegstand in de binnenstad van Schiedam is bij diverse stakeholders een interview afgenomen. In de onderstaande tabel is per stakeholder aangegeven welke organisatie hij/zij vertegenwoordigt en op welke dag het desbetreffende interview plaatsvond.

Naam	Organisatie	Datum
Dhr. F. Griffioen	Voormalig programmamanager binnenstad	25 november 2013
Dhr. P. Groeneweg	Gemeente Schiedam – College van B&W	25 november 2013
Dhr. R. de Vreede	Gemeente Schiedam – Ambtelijke Organisatie	25 november 2013
Dhr. R. Vredébregt	Gemeente Schiedam – Ambtelijke Organisatie	25 november 2013
Dhr. E. Collé	Ondernemer binnenstad Schiedam	26 november 2013
Dhr. M. Haverkamp	Ondernemer binnenstad Schiedam	26 november 2013
Dhr. P. Ockerse	Stichting Centrummanagement Schiedam	26 november 2013
Dhr. P. van 't Loo	Gemeente Schiedam – Ambtelijke Organisatie	29 november 2013
Dhr. P. van der Valk	Stadsregio Rotterdam	3 december 2013
Dhr. W. van Veelen	Stadsregio Rotterdam	3 december 2013
Dhr. R. Christiaanse	Gemeente Schiedam – Ambtelijke Organisatie	3 december 2013
Dhr. R. den Toom	Gemeente Schiedam – Ambtelijke Organisatie	3 december 2013
Mevr. P. Aandeweg	Gemeente Schiedam – Ambtelijke Organisatie	3 december 2013
Mevr. P. de Mare	Gemeente Schiedam – Ambtelijke Organisatie	3 december 2013
Dhr. J. Laven	Stipo	10 december 2013
Dhr. A. Rose	Gemeente Schiedam - Gemeenteraad	16 december 2013
Dhr. F. Hamerslag	Gemeente Schiedam - Gemeenteraad	16 december 2013
Dhr. H. Hofland	Gemeente Schiedam - Gemeenteraad	16 december 2013
Dhr. M. Siljee	Gemeente Schiedam - Gemeenteraad	16 december 2013
Mevr. A. Bodewes	Anke Bodewes Makelaardij	16 december 2013
Dhr. J. van Doorn	D&S Vastgoed	17 december 2013
Dhr. M. Kuppens	Breevast	18 december 2013
Dhr. P. Heidenreich	De Drie Kastelen Makelaardij	6 januari 2014
Dhr. N. van den Hoven	Van den Hoven Schoenmode	28 januari 2014

Bijlage E: Afbakening centrum Schiedam

In de analyse van de leegstand in het centrum van de kern Schiedam is de binnenstad afgebakend conform de afbakening zoals die in de Ontwikkelingsvisie Binnenstad 'Stad aan de Schie' is gehanteerd.

Figuur D.1: Afbakening Schiedamse binnenstad



Bron: Gemeente Schiedam, 2012

In de praktijk betekent dit dat in de analyse de volgende straten als de binnenstad van Schiedam zijn aangemerkt:

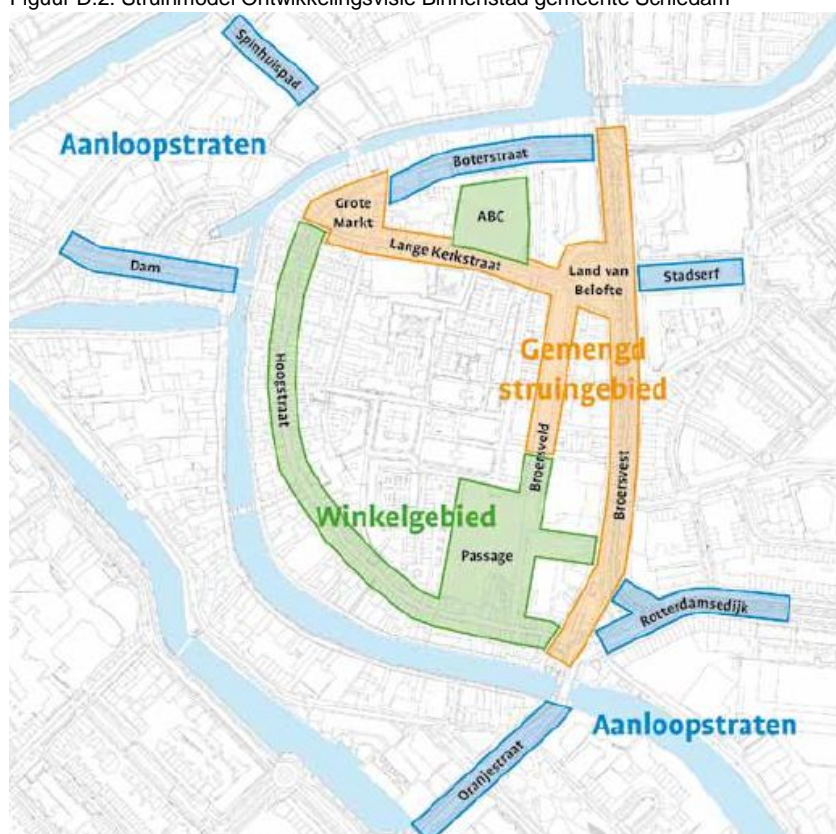
Hoogstraat	Korte Haven	Brede Marktsteeg
Broersveld	Spinhuispad	Elzensteeg
Lange Kerkstraat	Stadserf	Groenendal
Nieuwe Passage	Noordmolenstraat	Groenweegje
Broersvest	Raam	Gruttersteeg
Lange Haven	Vlaardingestraat	Herenstraat
Dam Korte	Dam	Boterstraat
Westvest	Breedstraat	Hoofdstraat

Noordvest	Walvisstraat	Kethelstraat
Grote Markt	Baan	Kreupelstraat
Tuinlaan	Herenpad	Ooievaarsbrug
Lange Achterweg	Korte Kerkstraat	Ooievaarsteeg
Stationsplein	Oude Sluis	Oude Kerkhof
Oranjestraat	Vismarkt	Plein Eendragt
Passage	Appelmarkt	Rustenburg
Gerrit Verboonstraat	Branderssteeg	Sint Anna Zusterstraat
Nieuwstraat	Doeleplein	Spoorstraat
Koemarkt	Makkersstraat	Vellevest
Land van Belofte	Overschiesestraat	Zijlstraat
Schie	Prinsensteeg	Prof Kamerlingh Onnesln, vanaf nr. 154
Westmolenstraat	Vijgensteeg	

Het bovenstaande overzicht omvat uitsluitend de straten uit de Schiedamse binnenstad die panden met de functie detailhandel herbergen.

In de voor dit rekenkameronderzoek uitgevoerde analyse zijn de straten conform de Ontwikkelingsvisie Binnenstad uit 2012 en de hierna uitgevoerde Economische analyse detailhandel binnenstad Schiedam (DTNP, 2013) als volgt ingedeeld naar type winkelgebied:

Figuur D.2: Struinmodel Ontwikkelingsvisie Binnenstad gemeente Schiedam



Bron: DTNP, 2013