

Gemeentelijke kosten van winkelleegstand

Aanleiding en doelstelling

Winkelleegstand Schiedam als gevolg van ontwikkeling nieuw winkelcentrum?

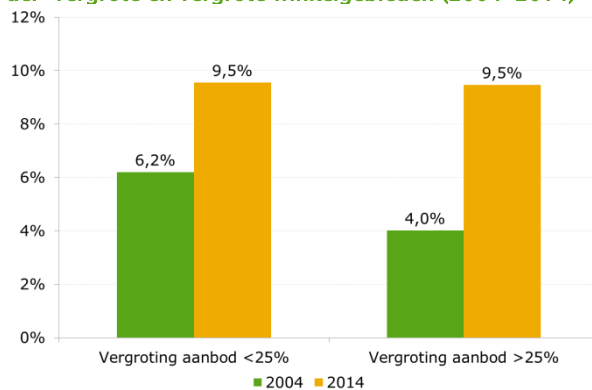
In de periode van oktober 2013 tot en met april 2014 hebben Roots Beleidsadvies en AnalyZus in opdracht van de Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingen een onderzoek verricht naar de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad. In het onderzoek is onder meer geanalyseerd op welk moment de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad problematische vormen aannam. De beoordeling van de effectiviteit van het beleid van de gemeente Schiedam voor de aanpak van deze problematische winkelleegstand stond vervolgens in het rekenkameronderzoek centraal.

De meerderheid van de geïnterviewde stakeholders beoordeelden de realisatie van een nieuw winkelcentrum (red. de Nieuwe Passage in 1995) als het moment waarop de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad problematische vormen aannam. Dit beeld wordt deels vanuit de cijfers bevestigd. Voor de realisatie van het nieuwe aanbod lag de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad immers op een iets hoger niveau dan het Nederlandse gemiddelde; na de realisatie nam de leegstand snel toe tot ruim twee keer het Nederlandse gemiddelde. Vervolgens belandde de Schiedamse binnenstad in een vicieuze cirkel van afnemende koopkrachtbinding en een steeds groter wordende winkelleegstand.¹ In 2008 bedroeg de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad bijna vier maal het Nederlandse gemiddelde.

Is de ontwikkeling van winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad uniek?

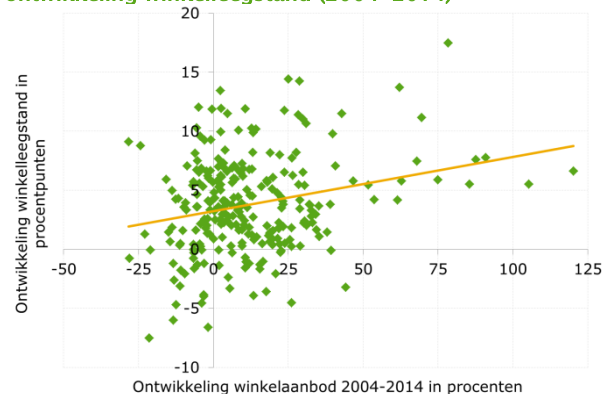
Een recente analyse van Locatus en Roots Beleidsadvies maakt duidelijk dat de Schiedamse binnenstad met deze ontwikkeling niet uniek is. In de centra waarin het aanbod winkelvloeroppervlak (wvo) in het afgelopen decennium met meer dan 25% is vergroot, is de winkelleegstand significant sterker toegenomen dan in centra waar het winkelaanbod met minder dan 25% is vergroot. In de 'niet en minder' vergrote winkelgebieden nam de winkelleegstand in de periode 2004-2014 met 3,3 procentpunten toe; in de sterk vergrote winkelcentra met 5,5 (zie onderstaande figuren).

Figuur 1: Ontwikkeling winkelleegstand in 'niet en minder' vergrote en vergrote winkelgebieden (2004-2014)



Bron: Locatus, bewerking Roots Beleidsadvies

Figuur 2: Relatie tussen ontwikkeling winkelaanbod en ontwikkeling winkelleegstand (2004-2014)



Bron: Locatus, bewerking Roots Beleidsadvies

¹ Hieraan lagen overigens meerdere oorzaken ten grondslag. Zie voor een compleet overzicht het rekenkameronderzoek "Schiedam aan de Top". Dit onderzoek is te raadplegen via de volgende [link](#).

In procentpunten is de winkelleegstand het sterkst toegenomen in Noordwijkerhout (+17,5), Uift (+14,4) en Hoogvliet (+14,2). Illustratief voor het risico op leegstand bij uitbreiding van het winkelaanbod zijn echter Lelystad en Assen. In het centrum van Lelystad is het aanbod in tien jaar tijd vergroot met bijna 18.000 m² wvo. In diezelfde periode nam de winkelleegstand toe van 3,5% tot 17,2%. In Assen werd het centrum-aanbod met meer dan 27.500 m² vergroot. Hier nam de leegstand toe van 4,5% in 2004 tot 16,0% in 2014.

De vraag is of bij vergrotingen van het winkelaanbod ook het risico op toenemende winkelleegstand (in de omgeving van het plangebied) in de besluitvorming voldoende wordt meegewogen. Vaak staan toch vooral de kosten en baten van het plan zelf in de besluitvorming centraal. Dat hierbij ook sprake was van perverse prikkels is reeds in een studie van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aangetoond.² PBL en ASRE wijten de toenemende leegstand van commercieel vastgoed in Nederland voor een belangrijk deel aan de spelregels die tussen gemeenten, ontwikkelaars en beleggers zijn gehanteerd. Zo blijken gemeenten vaak commercieel vastgoed binnen gebiedsontwikkelingen toe te staan om zo het plan 'dicht te rekenen' in plaats van primair uit te gaan van de lokale/regionale behoefte aan het betreffende vastgoed. De praktijk van actief grondbeleid heeft er bovendien voor gezorgd dat gemeenten vaak een direct financieel belang hadden in de vorm van het realiseren van grondopbrengsten. Dit heeft er mede toe geleid dat er in Nederland een groot aanbod aan vastgoed is gecreëerd zonder dat daaraan direct behoefte was.

Behoefte aan meer inzicht in de gemeentelijke kosten van winkelleegstand

Los van de mate waarin bij de ontwikkeling van nieuw winkelaanbod altijd rekening wordt gehouden met het risico op winkelleegstand, is het effect van die leegstand voor gemeenten vaak onduidelijk. Dit, terwijl de verwachte (grond)opbrengsten vanuit de toevoeging van het winkelaanbod voor diezelfde gemeenten wel duidelijk zijn. Om de gemeentelijke kosten van winkelleegstand meer inzichtelijk te maken hebben Roots Beleidsadvies, Locatus en de rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingen de handen ineengeslagen. Dit leidt tot onderhavige notitie waarin meer inzicht wordt gegeven in de kosten van winkelleegstand die voor gemeenten relevant zijn.

Gemeentelijke kosten van winkelleegstand

De gemeentelijke kosten van winkelleegstand zijn onder te verdelen naar inkomstenderving en directe kosten die ten laste komen van de gemeentebegroting. Deze notitie gaat eerst in op de gemeentelijke inkomstenderving als gevolg van winkelleegstand.

Gemeentelijke inkomstenderving als gevolg van winkelleegstand

1. Misgelopen OZB-inkomsten: bij leegstand geen gebruikersheffing

Voor de gemeentelijke organisaties zijn de meest tastbare kosten van winkelleegstand de misgelopen OZB-inkomsten van de gebruikers van winkels. Bij leegstaande niet-woningen kunnen gemeenten immers het gebruikersgedeelte van de onroerende zaken belasting (OZB) niet heffen. De precieze omvang van deze kosten is moeilijk aan te geven. Als wordt uitgegaan van de recent door Detailhandel Nederland geraamde OZB-opbrengst van gebruikers van winkels à € 120 miljoen³, zorgt 1% meer winkelleegstand voor € 1,2 miljoen aan inkomstenderving bij gemeentelijke organisaties in Nederland per jaar. De geschatte OZB-opbrengst gecombineerd met

² Planbureau voor de Leefomgeving en Amsterdam School of Real Estate (2013), Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten.

³ Detailhandel Nederland (2014), Ontwikkeling OZB en stemgedrag politieke partijen in de gemeenteraadsperiode 2010-2014 – Rapportage Onderzoek.

het aantal leegstaande winkelmeters à 7,3% (bron: Locatus) geeft aan dat de winkel-leegstand gemeenten jaarlijks circa € 9 miljoen⁴ kost.

Op lokaal niveau is de inkomstenderving uiteraard afhankelijk van de WOZ-waarde van winkels en het OZB-tarief dat door een gemeente wordt gehanteerd. Daarnaast zal als gevolg van de bedrijvendynamiek (starten, stoppen, verplaatsen) altijd een bepaalde mate van winkelleegstand bestaan. In die zin zorgt leegstand bij gemeenten dus altijd voor bepaalde inkomstenderving. Gegeven de belangrijke rol van de OZB-inkomsten in gemeentelijke begrotingen is het echter voor gemeenten een zaak om die inkomstenderving zo veel als mogelijk te beperken.

2. Negatieve waardeontwikkeling zorgt óók voor minder OZB-inkomsten

Waar de winkelleegstand direct gemeentelijke organisaties raakt door het niet kunnen heffen van het gebruikersdeel, raakt de winkelleegstand de gemeentelijke organisaties ook indirect via het eigenarendeel van de OZB. Langdurige winkelleegstand is immers een indicatie van de incourantheid van het vastgoed en kan derhalve alleen worden opgeheven door af te schrijven op het bezit. Hoewel dit afschrijven vastgoedeigenaren het sterkst raakt, ondervinden ook gemeenten hiervan hinder. Immers, de OZB-belasting op het eigenarendeel is direct afhankelijk van de WOZ-waarde van een pand. Op het moment dat de WOZ-waarde daalt, daalt ook de daarmee gepaard gaande OZB. Dit kan een gemeente eventueel compenseren door een hoger OZB-tarief te hanteren, maar dit kan niet ongelimiteerd. Met een hoger OZB-tarief neemt de incourantheid van het vastgoed (en daarmee het risico op langdurige leegstand) immers verder toe.

Veel (langdurige) leegstand in een gebied zorgt bovendien voor negatieve uitstralings-effecten richting het omliggende vastgoed. Het gaat daarbij om het omliggende winkelvastgoed, maar ook om omliggende woningen. Het winkelvastgoed wordt door veel leegstand minder courant doordat winkelgebieden met veel winkelleegstand minder vaak worden bezocht dan winkelgebieden met weinig leegstand.⁵ Op het moment dat de leegstand ook leidt tot verloedering en (een gevoel van) onveiligheid, kan dit ook effect hebben op de WOZ-waarde van de woningen in de omgeving. De toenemende incourantheid van de panden vertaalt zich vervolgens in dalende WOZ-waarden en daarmee ook dalende OZB-inkomsten voor een gemeente.

De omvang van het effect van leegstand op de waardeontwikkeling van winkels en het omliggende vastgoed is op het niveau van Nederland moeilijk aan te geven. Hiervoor is een aanvullende analyse met (micro)data van de Waarderingskamer noodzakelijk. Wel geeft de Werkwijzer MKBA van integrale gebiedsontwikkeling⁶ een mogelijke indicatie van de omvang van dit effect. Hierin wordt een overzicht gegeven van de effecten van afzonderlijke omgevingseigenschappen op vastgoedprijzen. Hieruit volgt een geschatte omvang van specifieke (gunstige) gebiedsontwikkelingen op de WOZ-waarde in een gebied van +2% tot +10%. De geschatte reikwijdte van dit effect schommelt tussen de 150 en 500 meter van de ontwikkeling. Hiervan uitgaande zorgt langdurige, omvangrijke leegstand voor een negatief uitstralings-effect op de WOZ-waarde in een gebied à -2% tot -10% met een reikwijdte van 150 tot 500 meter. De

⁴ Bij de berekening van deze misgelopen OZB-inkomsten is m.b.t. de leegstand uitgegaan van het aantal leegstaande winkelmeters zoals dit door Locatus wordt geregistreerd. In de praktijk kan er echter een (klein) verschil bestaan tussen die leegstand en de leegstand zoals die voor de OZB-inkomsten relevant is. Het kan immers voorkomen dat in een door Locatus geregistreerd leegstaand (winkel)pand toch een huurder zit die in de praktijk (dus) geen winkel meer exploiteert. In die situatie kan de gemeente nog wel het gebruikersgedeelte van de OZB heffen.

⁵ Recent onderzoek van Multiscope (2014) geeft ook aan dat leegstand voor een kwart van de consumenten een reden is om niet of minder vaak naar een winkelcentrum te gaan.

⁶ Ecorys Nederland BV & Witteveen+Bos (2009), Werkwijzer MKBA van integrale gebiedsontwikkeling. Opgesteld in opdracht van het Ministerie van VROM.

omvang van het negatieve uitstralings­effect hangt uiteraard nauw samen met de omvang van de leegstands­problematiek in een gebied. Voor een analyse van de omvang in de Schiedamse binnenstad, zie het kader op pagina 7 van deze nota.

3. Inkomstenderving uit reclamebelasting en precariobelasting

Een derde effect van leegstand dat voor gemeentelijke organisaties relevant is, vormt de inkomstenderving vanuit overige heffingen als reclame- en precariobelasting. De wijze waarop gemeenten winkeliers deze belastingen opleggen, verschilt sterk. Volgens het CBS werd in 2013 door alle Nederlandse gemeenten samen ca. € 23 miljoen aan reclamebelasting en circa € 115 miljoen aan precariobelasting geïnd. Aangezien deze belastingen direct zijn verbonden aan het gebruik van een pand, lopen gemeenten bij winkelleegstand dus ook inkomsten vanuit de reclame- en precariobelasting mis.

Tegelijkertijd heffen niet alle Nederlandse gemeenten reclamebelasting en/of precariobelasting.⁷ De omvang van het effect van winkelleegstand op de misgelopen heffings­inkomsten verschilt dan ook sterk per gemeente.

4. Afnemende verblijfsopbrengsten

Een recente analyse van Locatus geeft aan dat er een zeer sterk verband bestaat tussen de omvang van het ingevulde winkel­areaal en het bezoek aan een winkel­gebied.⁸ Uitgaande van de uitkomsten van deze analyse wordt het aantal bezoekers aan een winkel­gebied met circa 2,65 bezoekers per week per vierkante meter winkelleegstand beperkt. Los van de euro's die omliggende winkeliers mislopen, lopen ook gemeenten inkomsten mis door met name de derving van parkeer­opbrengsten.

Om een indicatie van deze inkomstenderving te krijgen, is het van belang om in een gemeente de bezettings­graad van parkeer­garages/-terreinen en de daarbij behorende parkeertarieven te analyseren. Ook hierbij kan een gemeente de inkomstenderving beperken door parkeertarieven te verhogen, maar dit heeft wel grenzen. Te hoge parkeertarieven kunnen immers weer het bezoek aan een winkel­gebied beperken.

Tegelijkertijd blijkt uit een recente analyse van Locatus en Roots Beleids­advies dat er in de periode 2005-2014 geen (statistisch) verband tussen de ontwikkeling van parkeertarieven en de ontwikkeling van winkelleegstand bestaat (zie figuren 3 en 4). Ofwel, in winkel­gebieden waarin de parkeertarieven in het afgelopen decennium zijn verhoogd, is de winkelleegstand niet per definitie toegenomen en vice versa. Uiteindelijk zijn de effecten van een verhoging van de parkeertarieven sterk afhankelijk van de mate waarmee dit gebeurt en de gebieden waarin dit gebeurt.⁹ In gebieden met een hoge belevings­waarde kunnen parkeertarieven sterker worden verhoogd dan in gebieden met een lage belevings­waarde.¹⁰

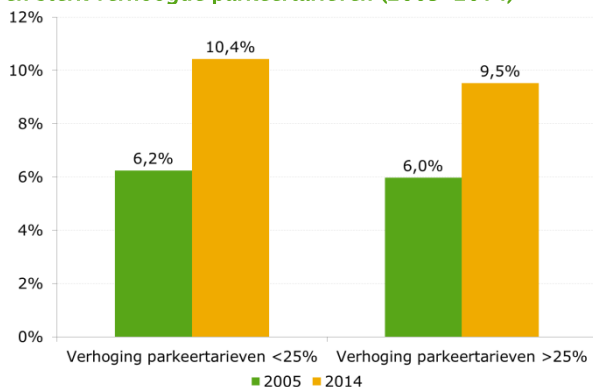
⁷ Detailhandel Nederland (2013), *Kiezen voor het kloppend hart. Onderzoek naar de keuzes die gemeenten kunnen maken voor een gezond winkelklimaat* – Bijlage 2 en Bijlage 3. Hierin is voor 62 gemeenten in Nederland in kaart gebracht hoe zij reclame- en precariobelasting heffen.

⁸ De correlatie­coëfficiënt tussen het ingevulde winkelvloer­oppervlak (wvo) in 135 winkel­gebieden waarin Locatus passanten telt en het bezoekers­aantal bedraagt 0,93. Dit geeft aan dat er een zeer sterk verband tussen het aantal vierkante meters wvo en het aantal bezoekers bestaat. Elke vierkante meter ingevuld wvo zorgt gemiddeld voor 2,65 bezoekers per week.

⁹ Zie voor meer informatie over de prijs­elasticiteit van parkeren de publicatie "Economische onder­bouwing van parkeertarieven" van het Kennis­platform Verkeer en Vervoer uit 2012.

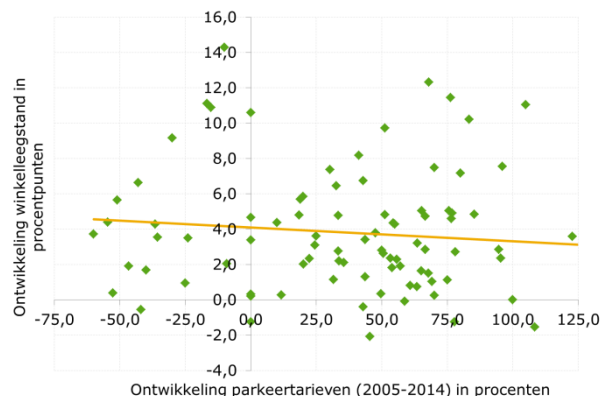
¹⁰ DTZ Zadelhoff (2012), *Parkeren op grens van beleving. Belevings­waarde bepaalt parkeertarieven.*

Figuur 3: Ontwikking winkelleegstand in winkelgebieden met resp. niet en weinig verhoogde parkeertarieven en sterk verhoogde parkeertarieven (2005–2014)



Bron: Locatus, bewerking Roots Beleidsadvies

Figuur 4: Relatie tussen ontwikkeling parkeertarieven en ontwikkeling winkelleegstand (2005–2014)



Bron: Locatus, bewerking Roots Beleidsadvies

Uitgaven die direct ten laste komen van het gemeentelijke resultaat

Naast de hiervoor beschreven inkomstenderving raakt winkelleegstand gemeenten ook direct in de verlies- en winstrekening. Hieronder worden de belangrijkste kostenposten van (problematische) winkelleegstand voor gemeenten aangegeven.

1. Reputatieschade en kosten voor acquisitie, communicatie en marketing

Gemeenten die te kampen hebben met problematische leegstand, hebben vaak ook te kampen met reputatieschade. Imagoproblemen zorgen ervoor dat het verleiden van nieuwe (winkel)bedrijven om zich in een gebied te vestigen relatief veel investeringen en inzet vergt. Gemeenten proberen in dergelijke gevallen nieuwe winkels te trekken door sterk in zetten op 1) de acquisitie van nieuwe winkeliers, 2) goede communicatie richting ondernemers binnen en buiten het gebied met problematische leegstand en 3) extra (marketing)campagnes om het bezoek tijdelijk (bijv. met evenementen) danwel structureel te verhogen.

De kosten van deze activiteiten verschillen uiteraard sterk per gemeente. Om hiervan een indicatie te geven is een nadere analyse van (de economische paragraaf van) de programmabegroting noodzakelijk. Tegelijkertijd is het goed om vast te stellen dat niet alle kosten voor acquisitie, communicatie en marketing in een gemeente met veel problematische winkelleegstand additioneel zijn. Ook in gemeenten met relatief weinig leegstand wordt doorgaans (veel) geïnvesteerd in acquisitie, communicatie en (gebieds)marketing. De mate waarin sprake is van additionele kosten is op de schaal van Nederland daarom zeer moeilijk aan te geven.

2. Kosten voor toezicht en onderhoud

Leegstaande winkelpanden brengen voor de betreffende vastgoedeigenaren beheer- en onderhoudskosten met zich mee. In geval van langdurige leegstand kan als gevolg van die leegstand echter ook sprake zijn van publieke toezicht- en onderhoudskosten. Dit speelt in het geval dat leegstaande panden zorgen voor extra uitgaven aan politie- en brandweerinzet vanwege inbraak, vernieling en brandstichting.

Om een indicatie te krijgen van de mate waarin winkelleegstand dergelijke kosten met zich meebrengt, verdient het aanbeveling om op pandniveau een koppeling te leggen tussen de Locatus database van winkelpanden en de meldingendatabase van de politie, brandweer en ambulance. In het kader van deze nota is een dergelijke koppeling niet gelegd.

3. Subsidies voor de verbetering van vastgoed

In gemeenten met veel winkelleegstand worden vaak diverse subsidies opengesteld om de kwaliteit van het (leegstaande) vastgoed te verhogen. Het gaat daarbij om subsidies voor de aanpak van gevels, het aanbrengen van in pandige verbeteringen, het koppelen/samenvoegen van meerdere winkelpanden, het stimuleren van wonen boven winkels en meer recent ook de oprichting van vastgoedfondsen, het stimuleren van stedelijke herverkaveling, et cetera.

De vraag is in welke mate dergelijke subsidies effectief zijn met betrekking tot het beperken van leegstand. In de Schiedamse binnenstad zijn onder de noemer "Werk aan de Winkel" diverse verbeteringen in de uitstraling van het vastgoed in de binnenstad gerealiseerd. In het rekenkameronderzoek naar de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad is dit door geïnterviewde stakeholders als een onmisbare basis beoordeeld om het centrum weer een economische impuls te geven. Anderzijds is de directe bijdrage van "Werk aan de Winkel" aan de beperking van winkelleegstand vooralsnog beperkt.¹¹

Overigens is het ook bij deze subsidies de vraag in hoeverre de winkelleegstand zorgt voor additionele kosten. Ook in gemeenten met relatief weinig winkelleegstand worden vaak subsidies opengesteld om de kwaliteit van het vastgoed te verhogen.

4. Planschade door herbestemming

Op het moment dat de winkelleegstand zulke vormen aanneemt dat gemeenten zich genoodzaakt voelen tot actieve herbestemming, neemt het risico op planschade toe. Een notitie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) geeft aan dat het wegbestemmen van gebruiksmogelijkheden bij leegstand en het wegbestemmen van directe en indirecte bouwtitels in bestemmingsplannen aanleiding kunnen geven tot planschade en derhalve tot de verplichting voor gemeenten om planschadevergoeding te betalen. Het risico op het moeten vergoeden van planschade kan door gemeenten worden beperkt. De betreffende notitie van de RVO geeft hiervoor aanbevelingen.¹²

In elk geval kan herbestemmen of juist ruimer bestemmen een belangrijke methode zijn om de winkelleegstand in een gebied te beperken. Bij het ruimer c.q. flexibel bestemmen ontstaat er meer ruimte om mee te bewegen met de behoeften van de markt. Een flexibel bestemmingsplan past in een beleid van 'uitnodigingsplanologie', maar vraagt tegelijkertijd een stevige inspanning van de zijde van de gemeente.¹³ Het planologisch toestaan van functieverkleuring en transformatie leidt door bestaande wet- en regelgeving immers tot relatief veel motiverings- en onderzoekslasten. Ook kunnen flexibele bestemmingsplannen leiden tot bezwaren van zittende ondernemers die vinden dat de ruimere bestemmingen (vooral van nabijgelegen panden) hun bedrijfsvoering op één of andere manier bedreigen. Ook de omgang hiermee brengt voor gemeentelijke organisaties kosten met zich mee. Een inschatting van deze kosten is in het kader van deze nota niet gemaakt.

Wel zorgen dalende winkelhuren en toenemende leegstand ervoor dat transformatie van winkels naar woningen in veel (centrum)gebieden voor eigenaren en beleggers interessant wordt.¹⁴ Bij de transformatie van winkels in woningen moeten eigenaren

¹¹ Zie Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingen (2014), *Schiedam aan de Top. Onderzoek naar winkelleegstand in de binnenstad van Schiedam*.

¹² Zie RVO (2013), *Het terugdringen van planologische overcapaciteit en het risico van (plan)schade*.

¹³ Platform31, *Detailhandel Nederland en Stedennetwerk G32 (2014), Winkelgebied van de toekomst. Bouwstenen voor publiek-private samenwerking*.

¹⁴ Zie voor meer informatie de door Metrum (2013) opgestelde notitie "Woning in plaats van winkel; De transformatie van winkelstraten financieel beschouwd". In deze notitie wordt vanuit het perspectief van de vastgoedeigenaar een overzicht gegeven van de mogelijke effecten van de transformatie van winkels in woningen op bruto aanvangsrendementen (BAR), beleggingswaarde en resultaatontwikkeling.

weliswaar genoeg nemen met minder rendement; het risico op huurdering is veel minder groot.

5. Overige kosten

Het bovenstaande overzicht is niet uitputtend. Gemeenten met veel problematische leegstand hebben immers een uitgebreid instrumentarium tot hun beschikking om de winkelleegstand te bestrijden.¹⁵ Zo wordt in veel gemeenten geëxperimenteerd met pop-up stores, maken diverse gemeenten gebruik van de Leegstandsverordening, et cetera. Alle maatregelen kennen een eigen kostenplaatje en zorgen bij problematische leegstand voor aanvullende kosten voor een gemeente.

De gemeentelijke kosten van de winkelleegstand in de Schiedamse binnenstad

Ten behoeve van een mini-seminar met vertegenwoordigers van lokale rekenkamers en partijen uit de vastgoedwereld d.d. 28 mei 2014 is door Roots Beleidsadvies een presentatie voorbereid met een eerste overzicht van de verschillende in deze nota genoemde kostenposten in Schiedam. Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting. Daarbij is uitgegaan van de door Locatus geregistreerde leegstandssituatie in de Schiedamse binnenstad in 2013:

- Misgelopen OZB door geen gebruikersheffing: ca. € 28.500,- per jaar.
- Misgelopen OZB door negatieve waardeontwikkeling woning- en winkelvastgoed in de Schiedamse binnenstad: € 4.000,- tot € 19.000 per jaar.
- Inkomstendering uit reclamebelasting: ca. € 25.000,- per jaar.
- Inkomstendering uit precariobelasting: P.M. Doordat de precariobelasting in Schiedam zeer gedifferentieerd wordt geheven¹⁶, is de omvang van dit effect moeilijk aan te geven. Hiervoor is vervolgonderzoek noodzakelijk.
- Afnemende verblijfsopbrengsten: De leegstand kost de Schiedamse binnenstad ca. 915.000 bezoekers per jaar; de hieruit voortkomende gedeerde parkeerinkomsten hangen af van het gebruikelijke parkeergedrag van de bezoekers (modal split en parkeerduur) en dient nader te worden onderzocht.
- Gemeentelijke uitgaven: P.M. In de relevante programma's bestaat (sinds 2009) relatief veel aandacht voor de ontwikkeling van de binnenstad. Het budget van de programma's 'Stadseconomie' en 'Ruimtelijke ontwikkeling' bedraagt in totaal ca. € 60,5 miljoen. De vraag is welk gedeelte hiervan additioneel is als gevolg van de winkelleegstand. Bij geen problematische leegstand in de Schiedamse binnenstad zou het budget in elk geval deels aan andere doelen (kunnen) worden besteed.

Bron: Roots Beleidsadvies (2014), Quick scan gemeentelijke kosten winkelleegstand Schiedamse binnenstad.

Conclusie

Uit de onderhavige notitie blijkt dat de toevoeging van extra winkelaanbod niet zonder risico's is. Doorgaans wordt in de gemeentelijke besluitvorming over die toevoegingen echter weinig aandacht aan die risico's besteed. Deze notitie geeft inzicht in de diverse gemeentelijke kosten die kunnen voortkomen uit (problematische) leegstand. Het verdient aanbeveling om in de toekomstige besluitvorming over de lokale c.q. regionale ontwikkeling van detailhandel meer rekening te houden met de mogelijke kosten van leegstand die als gevolg van het detailhandelsbeleid kunnen optreden.

¹⁵ Zie voor een overzicht Platform31, Detailhandel Nederland en Stedennetwerk G32 (2014), Winkelgebied van de toekomst. Bouwstenen voor publiek-private samenwerking.

¹⁶ Zie de volgende [link](#) voor de tarieventabel 2014 behorende bij de "Precarioverordening 2014" in Schiedam.

Dit betekent dat in de besluitvorming over de toevoeging en/of vernieuwing van winkelaanbod niet alleen wordt gekeken naar de directe kosten en baten in het plangebied, maar ook naar de consequenties van de plannen voor gebruikers en eigenaren in de (directe) omgeving van het gebied. Op het moment dat die effecten naar verwachting negatief zijn, bestaan er ook reële risico's op inkomstenderving en toenemende uitgaven voor de gemeente.

Hoewel deze notitie een eerste inzicht in de mogelijke omvang van die risico's geeft, zal elk plan uiteindelijk op lokaal niveau moeten worden beoordeeld om 1) te kunnen vaststellen welk risico er op toenemende winkelleegstand is en 2) te beoordelen welke gemeentelijke kosten hieruit kunnen voortkomen. Deze notitie geeft aan dat voor die kosten de situatie in elke gemeente anders is.