

WAALSPRONG > 12.000 woningen moest het nieuwe Nijmeegse stadsdeel Waalsprong gaan tellen. **Er staat nog maar een kwart.** En de enige serieuze grondkoper moet nu wellicht ook nog worden geweerd. **Huiver mee met de wethouder in crisistijd.** HAN OOMEN

Ik niet, dan jij ook niet

Je zult deze jaren wethouder te Nijmegen zijn en de 'Waalsprong' in portefeuille hebben. Voor het nieuwe stadsdeel benoorden de Waal werden halverwege de jaren negentig 12.000 woningen bedacht. De eerste helft zou in 2005 klaar zijn. Het is nu acht jaar later en de Waalsprong telt nog slechts 3.000 woningen, een kwart van het beoogde aantal. Eerder deze eeuw viel het achterlopen op de planning nog terug te voeren op procedureel oponthoud, maar sinds enkele jaren is het de crisis die toeslaat. Ben je wethouder Waalsprong, dan moet je met regelmaat richting raad, voor andermaal een versobering en 'temporiseren' van het plan en alweer een financiële tegenvaller. Nijmegen moest inmiddels tientallen miljoenen euro's verlies nemen op het project: gronden die al lang hadden moeten zijn verkocht, maar vooralsnog braak liggen.

En dan meldt zich een serieuze kandidaat voor grond, is het weer niet goed. Het is de firma Hornbach die – aan de noordrand van Waalsprong, nabij de snelweg A15 – in

één keer 20.000 vierkante meter wil afnemen om er een grote doe-het-zelfzaak te beginnen, waarnaast je nog eens 30.000 vierkante meter bedrijvigheid verwacht. Het zijn de winkeliers in de stadscentrum die zich tegen je voorstel keren. Ze hebben te maken met de almaar aanhoudende crisis, met de een vlucht nemende internetverkoop. Dagblad *De Gelderlander* telde onlangs 83 lege winkel- en horecapanden binnen de singels, een jaar of wat geleden leverde eenzelfde exercitie 'slechts' zestig lege etalages op. En dan kom jij met een vermeende concurrent op de proppen. Hoe als wethouder Hornbach nog te verkopen, als de PvdA (coalitiepartij in Nijmegen) op de twee andere bestuursniveaus weinig steun geeft? Eerst de gedeputeerde ruimtelijke ordening die je plannen met het oog op de binnenstad te ver vindt gaan, dan een Tweede Kamerlid, ook van sociaal-democratische snit, die zich tegen nieuwe winkelcentra buiten de stadscentra keert. De twee wethouders die over de Waalsprong gaan, met respectievelijk ruimtelij-

ke ordening en financiën in portefeuille, laten via een woordvoerder weten ze het dossier op dit moment 'te delicaat' te vinden om erover naar buiten te treden. Ze willen 'zorgvuldigheid' betrachten, ook richting de twee buurgemeenten. Zijn ook al niet vóór, zacht uitgedrukt. Het is ook een spel. In de regio staan meer nieuwe winkelcentra ter discussie – onder meer in Arnhem – en alle vier zijn ze gepland na onderling, regionaal overleg tussen twintig gemeenten, om zo wildgroei tegen te gaan. De houding van menig speler is deze: ik wil misschien best in vierkante meters winkels of bedrijventerrein terug, maar alleen als jij verhoudingsgewijs evenveel inlevert. En ik word echt heel erg boos als jij de vierkante meters die ik inlever, inpikt. Vóór de crisis werd hetzelfde spel gespeeld, alleen ging het toen meestal om vierkante meters erbij. Inzake woningen bestaat een vergelijkbaar spel. De woordvoerder van Nijmegen laat weten dat de race niet gelopen is: de raad moet nog instemmen. Wijst zij het voorstel voor het 'retailcentrum' inclusief Hornbach onverhoopt af – of gaat het college op voorhand al door de bocht – dan veert de Nijmeegse middenstad op. Voor even, want crisis en structureler: internet. De twee wethouders zullen de raad hebben gewezen op de consequentie van de keuze: andermaal een financiële domper, ditmaal 7 miljoen euro groot. En liefst 17 miljoen, als je meerekent dat ook aangelegen gebied niet tot ontwikkeling zal komen. Het zal de Waalsprong opnieuw versoberen. <

WEIDEWINKEL NIET PER SE BATIG

Een 'weidewinkel' als Hornbach levert je als gemeente niet per se geld op, stelt adviseur Rinus Vader van HaskoningDHV. Hij spreekt van een 'kannibaliserend effect': wat hier gekocht wordt, drukt daar de omzet. 'Je ziet in de stad de omzet dalen, terwijl de nieuwe winkel in verwachte omzet achterblijft. Daarmee daalt de waarde, van zowel de bestaande winkels als van die nieuwe, en zal de gemeente minder ozb-inkomsten hebben.' De grondopbrengst op korte termijn wordt al snel teniet gedaan door de verminderde lokale belastinginkomsten, voorspelt Vader. Komt bij dat winkeleigenaren waardedaling aftrekken bij de vennootschapbelasting, waardoor ook vadtje staat inkomsten misloopt.

'Bestemming verruimen als oplossing voor leegstand'

Negen op de tien gemeenten zien leegstand van kantoren en winkels als een maatschappelijk probleem. Daarbij zijn volgens hen vooral de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het geding. Dat blijkt uit de Gemeentelijke Barometer Fysische Leefomgeving, begin deze maand gepubliceerd onderzoek van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en advies- en ingenieursbureau Royal HaskoningDHV. Zo'n 150 bestuurders en wethouders beantwoordden de vragen over leegstand van commercieel vastgoed. Ruim tweederde van de respondenten die leegstand als maatschappelijk vraagstuk zien, acht gemeentelijke sturing wenselijk. Een vergelijkbaar percentage stelt leegstand aan te pakken door panden anders te bestemmen.

Jammer, vindt Rinus Vader van HaskoningDHV, want met dit 'reactief' herbestemmen is tijd gemoeid: minimaal 28 weken

als alles meezit. 'Ik ken ook een gemeente die er al 2,5 jaar mee bezig is.' Beter is proactief handelen, stelt hij: de bestemming van gebieden in één klap verruimen. Ruim een kwart van de respondenten stelt die optie te praktiseren, wat Vader alleszins meevalt.

Hij zou een stap verder willen gaan, zeker nu crisis, internet en vergrijzing het koop- en winkelgedrag structureel lijken te veranderen, waardoor de stad op veel plekken herbestemd moet worden. 'In ons land plannen we niet alleen nieuwe wijken, ook de bestaande blijven we maar plannen, door de wettelijke plicht ze mee te nemen in de rondes bestemmingsplannen. Maar feitelijk is met de hinderwet en politieverordening te volstaan. Ik zou een ruimtelijke ordening willen die gebaseerd is op wat er niet kan in plaats van op wat er moet zijn.'

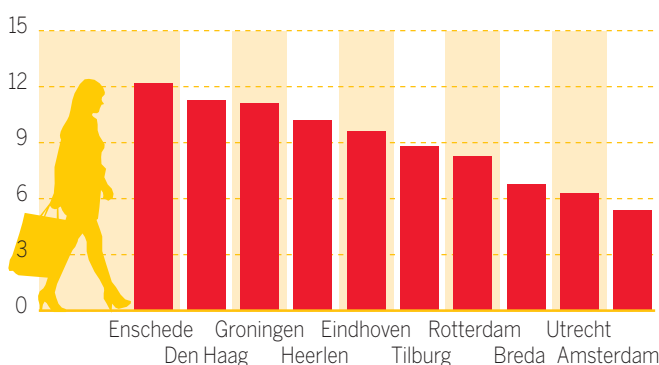
Vader neemt de voorbije decennia naar industrieterrein

verbannen werkplaatsen en ateliers als voorbeeld. Met een minder dwingende ruimtelijke ordening kunnen die terugkeren in de aanloopstraten van de stad, daar waar verdwenen winkels leegten hebben achtergelaten. Waarmee verloedering wordt voorkomen. 'Ik heb liever geklop van een meubelmaker naast me dan een vage

belwinkel met criminele praktijken in de nacht.' De gemeentelijke vrees voor planschadeclaims neemt af en volgens Vader is dat even gunstig – 'nu de markt niet meer werkt, moet de overheid het doen' – als terecht. 'Als iets langer leeg staat, verdampt de formele bestemming ervan. Ook een rechter zal dat inzien.'

LEEGSTAND GROOTSTE WINKELGEBIEDEN

Percentage leegstand per stad



Infographic: Ymke Pas, Bron: PBL/Locatus

ADVERTENTIE



De Personeelsmonitor 2012 roept om antwoord!

Neem uw verantwoordelijkheid en investeer in Jong Talent met passie voor de overheid.

Dit kan met het **Jong Talent Programma** voor trainees, financials, beleidsmedewerkers en regisseurs Openbare Ruimte, Vastgoed en Maatschappelijk Sociaal Domein. Geef interne ontwikkelingen een stevige impuls door inzet van Jong Talent. Maak gebruik van deze innovatieve, ambitieuze en flexibele talenten. Het is een investering die snel rendeert en daar zijn verschillende redenen voor. Wilt u weten welke?

Bel dan met Marjan de Wit op 023 - 551 23 33 of mail info@jsconsultancy.nl



JS Consultancy

Kennis van de Overheid

Beste HRM Dienstverlener voor de Overheid

ADVIES INTERIM OPLEIDINGEN WERVENG & SELECTIE MOBILITEIT

AMSTERDAM DEN HAAG DEN BOSCH HAARLEM ZWOLLE