

Het Expertteam Winkelgebieden. Wie zijn dit? Het team bestaat uit vier gedreven ervaren professionals: Remko Bak, Jaap Kaai, Marc Majolée en Hans Zimmer. Zij vonden elkaar in 2012 in een gemeenschappelijke kijk op de retail (vastgoed) markt en hebben de koppen bij elkaar gestoken. Waarom? Omdat ze inzagen dat je gezamenlijk meer weet, meer kennis en ervaring deelt en complementair aan elkaar bent en daarvoor een beter integraal en maatwerkadvies kan geven.

Maar dit is niet de enige reden van deze nieuwe samenwerking. Belangrijker is dat er in de retailvastgoedmarkt al jaren sprake is van een enorme versnippering aan initiatieven. De problemen zijn groot en iedereen is op zoek naar oplossingen. De samenwerking tussen stakeholders is vaak ver te zoeken en niet zelden begint men aan een traject zonder na te denken of te weten wat het effect nu eigenlijk is. Het lastige is dat mensen van nature vanuit de probleem-symptoom-benadering denken; 'dat winkelpand staat leeg' of 'de bezoekersaantallen dalen'. En daar vervolgens primair op reageren met een ad-hoc-oplossing of een tijdelijke kortetermijnactie.

Het Expertteam Winkelgebieden draait dit zogenaamde aanbodgerichte denken om. Zij gaat uit van een vraaggerichte aanpak. Een aanpak die start vanuit de gebruiker: de consument, de bewoner of de ondernemer. Dit zijn de partijen die centraal moeten staan. Feitelijk staat alles wat je creëert in de retail (vastgoed)markt ten dienst van hen. Of beter gezegd: zou moeten staan. Niet het vastgoed zelf, niet het (winkel)centrum op zich, maar juist het gebruik van deze middelen is het vraagstuk. Vanuit dit uitgangspunt zoekt het team naar oplossingen en concrete acties om tot duurzame toekomstbestendige winkelgebieden te komen.

STERKE SAMENWERKING

Het Expertteam Winkelgebieden is een vernieuwende vorm van samenwerking. Gelijktijdig zijn Remko, Jaap, Marc en Hans zelfstandige professionals die al vele jaren met succes hun eigen bedrijf hebben. Juist deze vorm van samenwerking, met diverse achtergronden en elkaar aanvullende expertise over het functioneren van (winkel)centrumgebieden, maakt het een krachtig verbond. De heren delen een eenduidige visie op de retailmarkt, kennen elkaar goed en werken zo in vertrouwen samen. Dit maakt het mogelijk dat ze eenvoudig elkaars achtervang kunnen zijn. Tegelijk houden ze elkaar met hun individuele onafhankelijkheid scherp en creëren zo een frisse blik op vraagstukken.

Het Expertteam Winkelgebieden ondersteunt beleidsmakers, eigenaren van (winkel)vastgoed, ontwikkelaars, ondernemers, retailers en andere stakeholders, om samen te werken aan aantrekkelijke en goed functionerende winkels, winkelcentra en centrumgebieden. De vraagstukken betreffen uiteenlopende onderwerpen zoals conceptontwikkeling, het toepassen van bouwkundige/planologische wet- en regelgeving, projectorganisatie, financiering, fiscale mogelijkheden, concepten en de matching van eigenaren en potentiële afnemers.

HET EXPERTTEAM WINKELGEBIEDEN

Is shoppen straks ook nog fun?

Van links af: Remko Bak, Jaap Kaai, Hans Zimmer en Marc Majolée



MAATWERKPROCEDURE SUPERMARKT APELDOORN

De gemeente Apeldoorn wil medewerking verlenen aan een initiatief van een projectontwikkelaar om een supermarkt met dagwinkels te vestigen op een voormalige kantoor/bedrijfslocatie. Dit zou inhouden dat de gemeente in beginsel zou afwijken van het uitgangspunt in haar detailhandelsbeleid dat nieuwe ontwikkelingen plaats moeten vinden in winkelgebieden. Echter, het gemeentelijk detailhandelsbeleid staat uitzonderingen wel toe, door toepassing van een maatwerkprocedure, waarbij de afwijking beoordeeld dient te worden door een externe partij (experts). Een dergelijk onafhankelijk advies is door de gemeente aan het Expertteam

EEN MAAT(WERK AAN)PAK

Met een eigenaar van een woonboulevard zoekt het Expertteam Winkelgebieden bijvoorbeeld naar herinvulling van zijn vrijkomende ruimte (15.000 m² van in totaal 50.000 m²). Het eenvoudigweg zoeken naar en het aandragen van nieuwe huurders is niet het primaire doel. Sterker: deze aanpak is achterhaald, die huurders liggen namelijk niet meer voor het oprapen. De zoektocht is nu een dynamisch proces waarin in nauwe samenwerking met de eigenaar gezocht wordt naar gebruikers passend binnen een eigentijds en toekomstgericht concept met daarbij passende doelgroepen en waarbij mogelijk fysieke of planologische ingrepen noodzakelijk zijn.

Deze oplossing wordt dan ook niet gevat in een rapport, een scenariostudie of een ander 'u vraagt wij draaien-stuk'. Het Expertteam Winkelgebieden kiest voor een intensieve samenwerking met de eigenaar om zo via wederzijdse kennisuitwisseling te komen tot maatwerkoplossingen. De contacten en ervaring van de eigenaar zelf, en de expertise van het team, worden zo optimaal ingezet en benut. Deze visie en de wil om de klant te bedienen kenmerkt de benadering, aanpak en manier van denken en werken van

LANDELIJKE PILOT VERLICHTE REGELS WINKELGEBIEDEN RETAILAGENDA

Het Expertteam Winkelgebieden is inhoudelijk en procedureel betrokken bij de landelijke pilot Verlichte regels winkelgebieden, die wordt uitgevoerd door Platform 31. De pilot volgt de doelstellingen van de nationale Retailagenda van minister Kamp en houdt bestaande wet- en regelgeving die van invloed is op de detailhandel kritisch tegen het licht. En doet per deelnemend winkelgebied aanbevelingen over het verbeteren, schrappen of slimmer toepassen van onder meer planologische regels (bv. bestemmingsplannen en de Ladder voor duurzame verstedelijking), Algemene Plaatselijke Verordeningen, het huurrecht voor winkelpanden en de Drank- en horecawet. Zo krijgen lokale belanghebbenden een grotere verantwoordelijkheid bij het schrappen van regels. Per pilotgebied wordt onderzocht hoe dit kan worden georganiseerd. De pilot is in eerste instantie ingericht voor een periode van anderhalf jaar, is gestart in het voorjaar van 2015 en loopt tot het najaar van 2016..

het Expertteam Winkelgebieden. Dat is ook de reden voor de Taskforce Binnenstad Assen om het Expertteam Winkelgebieden in te huren voor het (gezamenlijk) opstellen van een toekomstvisie voor de binnenstad. Met als doel een krachtig verhaal te bieden aan gemeente en provincie als antwoord en reactie op de plannen voor een roc bij het TT-terrein.

De gedreven werkwijze wekt enthousiasme op bij opdrachtgevers. Aan de overeenkomstige achtergronden voegen de vier individuele professionals specifieke kennis en ervaring toe, zoals die in project- en procesvraagstukken toegepast worden:

- ▶ Onderzoeks- en advieservaring, retailkennis, beleid, wet- en regelgeving, juridisch-planologisch ('ladder voor duurzame verstedelijking'), conceptueel verhuur en ontwikkeltechnisch;
- ▶ Werkzaamheden toetsen initiatieven en beleid: is overal rekening mee gehouden en de juiste weg bewandeld; visie opstellen die maatwerk inhoudt en ook direct uitvoerbaar is; conceptuele insteek voor ondernemers, zowel individueel als collectief;
- ▶ Koppelen, cross-sectoren, van onderzoek, beleid, ontwikkelen en verhuur.

DUURZAME TOEKOMSTBESTENDIGE CENTRUMGEBIEDEN

Het groeiende aantal projecten waar het Expertteam Winkelgebieden bij betrokken wordt onderschrijft de toenemende behoefte vanuit de markt naar maatwerk en een vraaggerichte benadering. Het Expertteam Winkelgebieden benut zo optimaal de aanwezige kennis en ervaring van zowel het team zelf als van de betrokken stakeholders. Het Expertteam Winkelgebieden gaat en staat op deze manier voor duurzame toekomstbestendige centrumgebieden.

ZIE OOK WWW.EXPERTTEAM-WINKELGEBIEDEN.NL
EN VOLG @AANPAKWINKELGEB OP TWITTER. HET EXPERTTEAM WINKELGEBIEDEN IS KENNISPARTNER VAN PLATFORM31.

FOTO PETER KASBERGEN