

Wanneer publiek-private samenwerking écht nodig is

Ervaringen met de Impulsaanpak Winkelgebieden en wat gemeenten nu al kunnen

Jacques de Win, programmaleider IW



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland



Retailagenda



Impulsaanpak
Winkelgebieden

Opzet van mijn verhaal

- De aanloop
- Opstarten
- De regeling
- Resultaten
- Waar staan we nu en hoe verder
- Tips en trucs
- Meegevers!





De aanloop

Het begon in 2014 met Henk Kamp





De aanloop

- Henk Kamp: retail met 850.000 werknemers grootste particuliere werkgever: transitie: sectoropgave, maar ook ruimtelijke opgave binnensteden, oplopende leegstand en verloedering
- → Retailagenda mei 2015: platform met partners, kennis ontwikkelen, maar vooral partijen bij elkaar brengen en aanjagen → Retail Deals
- Gemeenten kunnen (samen) heel veel zelf, maar niet binnenstedelijk transformeren
- → alles moet tegelijk: objecten en openbare ruimte in één plan
- → complex: altijd maatwerk, vaak veel eigenaren, onrendabele top



Opstarten

Corona en wandelen in de duinen





Opstarten

- Sept 2020: 100 mln op de Aanvullende Post voor de herstructurering van bedrijventerreinen en winkelgebieden om de leefbaarheid te verbeteren
- → Basis voor Impulsaanpak Winkelgebieden:
 - binnenstedelijke winkelgebieden, gebiedsgericht en integraal
 - G4 eruit,
 - regeling en kennis ontwikkelen en delen,
 - Focus op stenen, plint en bovenliggende woonlagen, renovatie en nieuwbouw,
 - PPS verplicht met minstens 2 private partners,
 - Subsidie op de onrendabele top, gekoppeld aan de realisatiekosten.
- Groen licht april 2021 → start opstellen regeling



Impulsaanpak Winkelgebieden

Uitgangspunten en sturen (of niet)





De regeling (1)

- De Rijksoverheid faciliteert, maar stuurt niet inhoudelijk → daarom kwaliteitscriteria om projecten te kunnen vergelijken
- Beoordeling financiële onderbouwing externe deskundigen
- Adviescommissie stelt ranking op a.d.h.v. criteria
- Staatssteunregels onderschat → toch spuk (maar pps alsnog verankerd)



De regeling (2)

- Botsproeven en impulskamers
- Beschikking en 7 jaar om te realiseren
- 4 ronden → start 1^e ronde voorjaar 2022, afronding 4^e ronde dec. 2024
- Vinger aan de pols → uitgangspunt: geen enkel project haalt onveranderd de eindstreep → regeling zo ontworpen dat we “mee kunnen ademen” (+/- 25%)



Resultaten

Vertrouwen is goed, bonnetje is
beter: Meten is weten





Resultaten

■ aanvragen

- 88 mln in 4 ronden
- 80 gemeenten deden aanvraag voor 172 mln
- 42 gehonoreerd, 1 teruggetrokken
- 15 goedgekeurd maar afgewezen vanwege tekort budget
- 21 rechtstreeks afgewezen

■ Kale cijfers

- > 500 mln lokale investeringen
- - 133.000 m² winkelruimte
- +280.000 m² woonoppervlak = ca 5000 woningen (waarvan 85.000 m² sociale huur)
- +78 mln openbare ruimte

Waar geland

Subsidie toekenningen

Ronde 1

Het Hogeland: € 1.791.565
Oldambt: € 2.993.456
Heerlen: € 1.917.687
Sittard-Geleen: € 2.272.394
Roosendaal: € 2.349.975
Alkmaar: € 850.000
Den Helder: € 1.463.244
Hilversum: € 1.143.163
Hardenberg: € 679.256
Hengelo: € 4.800.253

Ronde 2

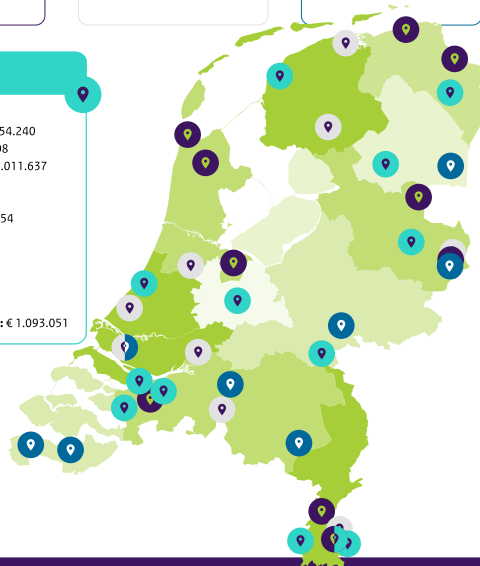
Heerenveen: € 4.058.826
Noardeast Fryslân: € 1.067.392
Beekdaalen: € 2.490.712
Tilburg: € 2.185.000
Uithoorn: € 2.267.485
Oldenzaal: € 1.315.625
Dordrecht: € 1.530.488
Nissewaard: € 1.247.582
Rijswijk: € 1.870.758

Ronde 3

Emmen: € 5.000.000
Apeldoorn: € 4.193.956
Westervoort: € 2.620.176
Someren: € 3.801.805
Waalwijk: € 2.857.634
Enschede: € 3.235.332
Sluis: € 739.136
Terneuzen: € 2.365.613
Nissewaard: € 544.120

Ronde 4

Nijmegen: € 1.266.487
Bergen op Zoom: € 3.054.240
Hoogeveen: € 1.387.808
Moerdijk - Fijnaart: € 1.011.637
Veendam: € 932.523
Houten: € 2.349.420
Halderberge: € 1.141.454
Leiden: € 1.493.974
Almelo: € 1.042.382
Kerkrade: € 4.279.784
Heerlen: € 1.563.308
Maastricht: € 527.629
Waadhoeke - Franeker: € 1.093.051



- Steden en dorpen
- Groot en Klein
- Verdeeld over Nederland

Resultaten

■ inzoomen

- Jaarlijkse voortgangsrapportage: beeld van projectdoelen, stand van zaken en risico's vervolgtraject
- Conclusie maart 2025: merendeel projecten op schema en haalbaar, 2 projecten extra aandacht
- Grote verscheidenheid doelen en insteek → zomaar 4 voorbeelden (van de 41!)





Hoe verder

Verder met de Impulsaanpak, maar
ook zonder





Verder met de Impulsaanpak

- Groot politiek draagvlak, maar waar halen we budget vandaan? → 4^e tranche voorlopig laatste tranche
- We zetten vol in op ophalen, ontwikkelen en delen van kennis en ervaring → magazine, leerkringen, werkbezoeken, webinars, handreiking, partners, etc → doelgroep: alle gemeenten en verder iedereen die bezig is met binnenstedelijke transformatie: Laat je inspireren!
- Nagekomen bericht: december 2025 hebben we het budget van de 4^e tranche alsnog kunnen verhogen met 6 mln, waardoor we 3 extra projecten hebben kunnen honoreren in Groningen, Land van Cuijk en Zwolle!!
- 15 september Expertteam Transformatie Winkelgebieden gelanceerd!



Pact voor Waardevolle kernen: aan de slag zonder subsidie Rijk

- Gemeenten kunnen nu ook al heel veel: instrumenten slim inzetten die elkaar versterken
- Nieuwe partners?
- Externe financiering: rol pensioenfondsen en andere institutionele beleggers?



Succesvol transformeren:tips en trucs

- Bouw wat de markt vraagt.
- **Termijn tussen plan en uitvoering verkorten.** Parallelle planning -> meerdere processen gelijktijdig starten.
- Programma toevoegen bovenop bestaand volume = waarde toevoegen (Optoppen/aanplakken/uitplinten/overkluizen/verdichten/splitsen).
- Uitstel biedt geen oplossing --> kosten blijven stijgen.
- Risicoverdeling tussen partijen --> uit aanbesteding halen,
- Gezamenlijke risicopot aanleggen.
- Gegarandeerde afname woningen door gemeente om te starten.
- Breng opbrengsten in de toekomst in beeld (stijgende prijzen/opbrengsten)



Succesvol transformeren: tips en trucs (2)

- Definieer een **open mix** van bestemmingen op gebiedsniveau -> flexibeler programmeren mogelijk.
- **Verdeel ontwikkelkosten** – b.v. subsidie delen met private partijen of over programma's heen spreiden.
- **Terugkoopgarantie** -> b.v. vastgoed of perceel grond bij mislukken project -> verlaagt instapdrempel.
- **Anti-speculatie beding** om private ontwikkelaar te binden op lange termijn.
- Koppel daarnaast de **Wet voorkeursrecht gemeenten** aan de verkoop van OG of grond.
- **Overweeg actieve rol gemeente** door panden op te kopen, opknappen en verhuren, of herbouwen en woningen toevoegen → commitment lange termijn noodzakelijk!



Fondsen en voorwaarden voor samenwerking PPS

- Eigen Vermogen (beleggingsfonds) of Vreemd Vermogen (financieringsfonds)
- Projecten moeten rendement opleveren. Er moet dus een waardesprong mogelijk zijn, via a) beter/moderner/duurzamer vastgoed of b) meer vastgoed (verdichtingspotentieel)
- Er moet een combinatie zijn van sturing op direct rendement en indirect rendement → focus ligt op indirect rendement: vastgoedwaarde
- Doel is zowel financieel (voor private beleggers) als maatschappelijk rendement (voor deelnemende overheden)
- Er moet altijd een combinatie mogelijk zijn van revolverend investeren (EV/VV) met ORT subsidie (waar nodig)
- Lager zitten dan commercieel kan, maar dan aantoonbaar maken met maatschappelijke prestatie-indicatoren
- Vraagt om langere tijdshorizon, langere adem: commitment van investeerders, maar ook van politiek/bestuur!
- Fondsmanager is de sleutel

meegevers

- De Nederlandse binnensteden zijn iets om heel trots en zuinig op te zijn.
- Volg de Impulsaanpak op Retailand.nl en laat je inspireren, bijvoorbeeld door online magazine De Impuls!
- De voortgangsrapportage wordt jaarlijks gedeeld met de Kamer en is gratis te downloaden
- Nog meer informatie op RVO.nl
- Houd het Pact voor Waardevolle Kernen in de gaten!

