

# De participatie van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente in de ontwikkeling van winkelstraten

*Een evaluatie in Bergen op Zoom, Katwijk, Nijmegen & Tilburg*



Jim Moolhuijsen  
Afstudeerscriptie maart 2016  
Master Economische Geografie

# **De participatie van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente in de ontwikkeling van winkelstraten**

*Een evaluatie in Bergen op Zoom, Katwijk, Nijmegen & Tilburg*

## **Afstudeerscriptie**

J. Moolhuijsen 4168054

Master Economische Geografie  
Faculteit Geowetenschappen  
Universiteit Utrecht  
Maart 2016

Begeleider Universiteit Utrecht:

Dr. V. A. J. M. Schutjens

Drs. H. Olden

Begeleider DTNP:

MSc. W. Frielink

# Voorwoord

Na een periode van precies twaalf maanden is mijn thesis een feit.

Het was een jaar waarin veel is gebeurd. Het begon met mijn stage bij DTNP in Nijmegen waar ik in de periode maart 2015 tot en met juni 2015 mee heb mogen kijken met de werkzaamheden van een kleine maar sterke groep van adviseurs die opdrachten vervullen door het hele land. Ook in een periode met onverwachte tegenslagen, is het hen gelukt om de bedrijfswerkzaamheden voort te zetten. In de laatste maand van mijn stage bij DTNP ben ik dagelijks per trein en bus door heel Nederland gereisd. Gelukkig heb ik een goede conditie, want het was behoorlijk veel reizen en lopen. Ik heb altijd veel plezier beleefd aan het afnemen van de interviews. Het was oprecht een mooie ervaring om inzicht te krijgen in de levensverhalen van de ambitieuze ondernemers en via hen in contact te komen met anderen, zoals ondernemers en vastgoedeigenaren. Het enthousiasme en de gastvrijheid van de respondenten, mede door het steeds aanbieden van een kopje koffie, heeft mij de energie gegeven om het mooie aantal van 98 interviews te behalen.

Ik wil allereerst Veronique Schutjens in het bijzonder bedanken voor de altijd waardevolle en gedetailleerde feedback op mijn stukken. Door onverwachte persoonlijke omstandigheden is het voor Veronique, hoewel zij dit zelf wel graag wilde, helaas niet mogelijk geweest om mij in de laatste weken van het schrijven van mijn thesis te begeleiden. Daarnaast wil ik Han Olden en de Universiteit Utrecht bedanken dat ik direct terecht kon bij een vervangende begeleider. Uiteindelijk heeft dit er toe geleid dat ik mijn thesis heb kunnen inleveren zonder vertragingen.

Ook wil ik graag Ward Frielink nog bedanken voor de verhelderende tips, nuttige feedback op mijn stukken en begeleiding vanuit DTNP. Tot slot wil ik mijn familie en vrienden bedanken voor de mentale steun gedurende het schrijven van mijn thesis. Soms zat ik er even doorheen, maar dankzij hun bemoedigende woorden en de nodige afleiding, heb ik de thesis tot een goed einde kunnen brengen. Hiervoor allen mijn dank !

Jim Moolhuijsen, 29 februari 2016

# Inhoudsopgave

<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>7</b>
1.1. AANLEIDING .....	7
1.2. DOELSTELLING EN ONDERZOEKSVRAGEN.....	9
1.3. MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE .....	10
1.4. WETENSCHAPPELIJKE RELEVANTIE .....	10
1.5. LEESWIJZER .....	12
<b>2. ONTWIKKELING VAN WINKELSTRATEN</b> .....	<b>14</b>
2.1. INLEIDING .....	14
2.2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN IN WINKELSTRATEN .....	14
2.3. DE MEEST BELANGRIJKE LOKALE ACTOREN IN WINKELSTRATEN .....	16
2.3.1. Ondernemers .....	17
2.3.2. Gemeente .....	17
2.3.3. Vastgoedeigenaren .....	18
2.3.4. Overige betrokkenen .....	19
2.4. DE DRIE INDICATOREN DIE VAN INVLOED ZIJN OP DE PARTICIPATIE VAN LOKALE ACTOREN IN WINKELSTRAATONTWIKKELING .....	22
2.4.1. Winkelleegstand .....	22
2.4.1.1. Ontwikkeling van winkelleegstand.....	25
2.4.1.2. Leegstand naar branche, type winkelgebieden en regio's .....	25
2.4.2. Omvang van de gemeente.....	26
2.4.3. Financiële crisis .....	29
2.5. SAMENVATTING .....	30
<b>3. PARTICIPATIE VAN STAKEHOLDERS IN WINKELSTRAATONTWIKKELING</b> .....	<b>31</b>
3.1. INLEIDING .....	31
3.1.1. Centrummanagement .....	31
3.1.2. Bedrijveninvesteringszones .....	32
3.1.3. Redenen voor publiek- private samenwerking in winkelstraatontwikkeling .....	32
3.2. TOENEMENDE INVLOED VAN MARKTPARTIJEN TEN OPZICHTE VAN OVERHEID .....	33
3.3. PRIMAIRE STAKEHOLDERS IN WINKELSTRAATONTWIKKELING .....	34
3.4. PARTICIPATIE VAN LOKALE ACTOREN IN WINKELSTRAATONTWIKKELING .....	34
3.4.1. Participatie van ondernemers in winkelstraatontwikkeling .....	36
3.4.2. Participatie van de gemeente in winkelstraatontwikkeling .....	38
3.4.3. Participatie van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling.....	39
3.5. CONCEPTUEEL MODEL .....	41
3.6. VERWACHTINGEN .....	42
<b>4. METHODOLOGIE</b> .....	<b>46</b>
4.1. INLEIDING .....	46
4.2. OPERATIONALISERING .....	46
4.3. ONDERZOEKSMETHODEN .....	49
4.3.1. Onderzoeksstrategie: kwalitatief onderzoek .....	49
4.3.2. Onderzoeksmethode: interviews .....	49
4.4. ONDERZOEKSONTWERP .....	51
4.4.1. Winkelstraatontwikkeling .....	51
4.4.2. Verschillende stedelijke contexten.....	52

4.5. BETROUWBAARHEID, VALIDITEIT EN GENERALISEERBAARHEID .....	53
4.5.1. <i>Betrouwbaarheid</i> .....	53
4.5.2. <i>Validiteit</i> .....	53
4.5.3. <i>Generaliseerbaarheid</i> .....	54
4.6. ANALYSEMETHODEN: NVIVO .....	54
4.7. VERANTWOORDING VRAGENLIJST .....	55
4.8. NON- RESPONS ANALYSE .....	56
4.8.1. <i>Non – respons ondernemers</i> .....	56
4.8.2. <i>Respons gemeente</i> .....	57
4.8.3. <i>Non – respons vastgoedeigenaren</i> .....	58
4.8.4. <i>Overig</i> .....	58
<b>5. GEBIEDSOMSCHRIJVING .....</b>	<b>59</b>
5.1. KATWIJK: PRINCESTRAAT.....	59
5.1.1. <i>Huidige situatie Princestraat</i> .....	59
5.1.2. <i>Ondernemersvereniging</i> .....	61
5.1.3. <i>Positionering van de Princestraat in het gemeentelijk detailhandelsbeleid</i> .....	62
5.2. TILBURG: NIEUWLANDSTRAAT.....	63
5.2.1. <i>Huidige situatie Nieuwlandstraat</i> .....	63
5.2.2. <i>Ondernemersvereniging</i> .....	64
5.2.3. <i>Positionering van de Nieuwlandstraat in het gemeentelijk detailhandelsbeleid</i> .....	65
5.3. BERGEN OP ZOOM: (KORTE) BOSSTRAAT .....	66
5.3.1. <i>Huidige situatie (Korte) Bosstraat</i> .....	66
5.3.2. <i>Ondernemersvereniging</i> .....	67
5.3.3. <i>Positionering van de (Korte) Bosstraat in het gemeentelijk detailhandelsbeleid</i> .....	68
5.4. NIJMEGEN: HERTOOGSTRAAT.....	69
5.4.1. <i>Huidige situatie Hertogstraat</i> .....	69
5.4.2. <i>Ondernemersvereniging</i> .....	70
5.4.3. <i>Positionering van de Hertogstraat in het gemeentelijk detailhandelsbeleid</i> .....	71
<b>6. ANALYSE VAN DE PARTICIPATIE VAN LOKALE ACTOREN IN WINKELSTRAATONTWIKKELING .....</b>	<b>72</b>
6.1. INLEIDING .....	72
6.1.1. <i>De ondernemer is de meest invloedrijke partij in winkelstraatontwikkeling</i> .....	73
6.2. PARTICIPATIE VAN ONDERNEMERS IN WINKELSTRAATONTWIKKELING VOLGENS BETROKKENEN.....	74
6.2.1. <i>De wijze van participeren van ondernemers in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen</i> .....	74
6.2.2. <i>De wijze van participeren van de ondernemersvereniging in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen</i> .....	76
6.2.3. <i>Verklaringen voor de participatie van ondernemers in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen</i> .....	79
6.3. PARTICIPATIE VAN GEMEENTEAMBTENAREN IN WINKELSTRAATONTWIKKELING VOLGENS BETROKKENEN .....	82
6.3.1. <i>De wijze van participeren van gemeenteambtenaren in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen</i> .....	82
6.3.2. <i>Verklaringen voor de participatie van gemeenteambtenaren in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen</i> .....	87
6.4. PARTICIPATIE VAN VASTGOEDEIGENAREN IN WINKELSTRAATONTWIKKELING VOLGENS BETROKKENEN.....	88
6.4.1. <i>De wijze van participeren van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen</i> .....	88
6.4.2. <i>Verklaringen voor de participatie van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen</i> .....	91
6.5. VERSCHILLEN IN PARTICIPATIE: DOET WINKELLEEGSTAND ER TOE? .....	94

6.5.1. <i>De participatie van ondernemers verschilt niet</i> .....	94
6.5.2. <i>De participatie van de gemeente is groter bij veel winkelleegstand</i> .....	94
6.5.3. <i>De participatie van vastgoedeigenaren is groter bij veel winkelleegstand</i> .....	96
6.6. VERSCHILLEN IN PARTICIPATIE: DOET DE OMVANG VAN DE GEMEENTE ER TOE? .....	98
6.6.1. <i>De participatie van ondernemers verschilt niet</i> .....	98
6.6.2. <i>De participatie van de gemeente is groter in de twee kleine gemeenten</i> .....	98
6.6.3. <i>De participatie van vastgoedeigenaren verschilt niet</i> .....	100
6.7. INVLOED VAN DE FINANCIËLE CRISIS OP DE PARTICIPATIE VAN ONDERNEMERS, GEMEENTEAMBTENAREN EN VASTGOEDEIGENAREN IN WINKELSTRAATONTWIKKELING .....	101
6.7.1. <i>De financiële crisis heeft geen invloed gehad op de participatie van ondernemers</i> .....	101
6.7.2. <i>De financiële crisis is slechts één van de oorzaken die ten grondslag ligt aan de veranderde participatie van gemeenten</i> .....	103
6.7.3. <i>De financiële crisis heeft geen invloed gehad op participatie van vastgoedeigenaren</i> .....	104
6.8. ANTWOORD OP DE VERWACHTINGEN.....	105
<b>7. CONCLUSIE, DISCUSSIE EN AANBEVELINGEN</b> .....	<b>107</b>
7.1. CONCLUSIE.....	107
7.2. DISCUSSIE .....	109
7.2.1. <i>Participatie van lokale actoren in winkelstraatontwikkeling: empirie versus literatuur</i> .....	109
7.2.2. <i>Participatie van lokale actoren in verschillende stedelijke contexten: empirie versus literatuur</i> ....	112
7.2.3. <i>Participatie van lokale actoren ten gevolge van de financiële crisis: empirie versus literatuur</i> .....	113
7.3. AANBEVELINGEN VOOR ONDERZOEK EN BELEID.....	114
7.3.1. <i>Onderzoeksaanbevelingen</i> .....	114
7.3.2. <i>Beleidsaanbevelingen</i> .....	118
<b>LITERATUURLIJST</b> .....	<b>120</b>
<b>BIJLAGE 1: Vragenlijst interviews</b>	
<b>BIJLAGE 2: Codeboom NVivo</b>	
<b>BIJLAGE 3: Interviews</b>	

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

De winkelstraat is de laatste jaren sterk van uiterlijk veranderd. Veel (inter)nationale winkelketens zijn in de laatste jaren in de financiële problemen geraakt en dit heeft er mede toe geleid dat het percentage winkelleegstand sterk is toegenomen. In 2014 gingen onder andere MEXX en Free Record Shop failliet. In 2015 kwamen Vroom & Dreesman, Dixons, DA en Scapino in de financiële problemen. Gemeenten maken zich grote zorgen over de gevolgen die gaan ontstaan in winkelstraten als ondernemers, zoals V&D (een deel van) haar vestigingen sluit (Smit, 2015; Visser, 2015). Volgens Smit (december 2015) zijn de gevolgen van het verdwijnen van V&D voor met name middelgrote steden een groot probleem, omdat hier minder snel een huurder kan worden gevonden voor het pand dat V&D betreft. Locatus heeft berekend dat door het wegvallen van V&D, de leegstand in steden waar V&D gehuisvest is, naar verwachting met 50% gaat toenemen (Smit, december 2015; Visser, december 2015). Naast deze bekende filiaalbedrijven hebben ook zelfstandig ondernemers het financieel gezien steeds moeilijker gekregen. Dit wordt bevestigd in de cijfers van het Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf (IMK). Het aantal bijstandsaanvragen van zelfstandig ondernemers in groot- en detailhandel is het laatste kwartaal van 2015 sterk gestegen (Retailnews, januari 2016).

Verschillende trends en ontwikkelingen op het gebied van koopkracht, online- shopping en het ruimtelijk koopgedrag van consumenten, liggen ten grondslag aan het veranderende uiterlijk van winkelstraten en het gedrag van lokale betrokkenen (ING, 2014; Raatgever, 2014). Deze trends en ontwikkelingen spelen niet een rol in winkelgebieden in Nederland, maar ook op internationaal schaalniveau. Wrigley & Dolega (2011) vertellen bijvoorbeeld dat de Britse overheid in 2011 met een grootschalige aanpak is gekomen voor de aanpak van winkelstraten. Dit was een reactie op het sterk stijgende percentage winkelleegstand in Britse winkelstraten. De Britse overheid is volgens Findlay & Sparsks (2014) tot de conclusie gekomen dat de behoefte voor het type winkels is veranderd en dat het aantal winkels sterk moet worden verminderd. De laatste jaren is de aandacht vanuit beleidsmakers voor het vinden van oplossingen voor de toekomst van winkelstraten sterk toegenomen.

In de wetenschappelijke literatuur wordt beargumenteerd dat het uiterlijk van binnensteden, waarvan winkelstraten deel uit maken, de laatste jaren sterk is veranderd (Coca- Stefaniak e.a., 2009; Guimaraes, 2012; Hakansson & Lagin, 2013; Brunetta & Caldarice, 2014; Thompson e.a., 2015). De toenemende aandacht voor de ontwikkeling van binnensteden wordt volgens verschillende onderzoekers vooral toegeschreven aan de concurrentie die is ontstaan door de realisatie van nieuwe winkelgebieden, vaak winkelgebieden buiten de stad (Medway e.a., 2000; Napolitano e.a., 2007; Guimaraes, 2012; Hakansson & Lagin, 2013; 2015). Verschillende ontwikkelingen in globalisering, demografie en mobiliteit hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van winkelgebieden buiten het stedelijke gebied (Hakansson & Lagin, 2013; Raatgever, 2014). Daarnaast hebben veranderingen in consumentenbestedingen en de populariteit van online- shoppen de concurrentie tussen winkelgebieden vergroot (Napolitano e.a., 2007; Guimaraes, 2012; Raatgever 2014).

Met de binnenstad wordt verwezen naar de fysieke kern van een gemeente (Thompson e.a., 2015). Binnensteden zijn de locaties waar men winkelt, elkaar ontmoet en waar men verblijft. Wanneer binnensteden als onaantrekkelijk worden ervaren, gaan mensen de binnenstad vermijden, tenzij men duidelijke redenen heeft om een specifieke plek te bezoeken (Thompson e.a., 2015). Bovendien hebben binnensteden als onderscheidende kracht dat zij allen uniek zijn (Charlesworth, 2005; Landry, 2008; Coca- Stefaniak e.a., 2009). Het doel van veel lokale actoren in Europese landen is het stimuleren van het concurrentievermogen van binnensteden, onder andere door het concentreren van retail in de binnenstad (Hakansson & Lagin, 2013, p. 4). Pal & Sanders (1997) stellen dat het managen van binnensteden veel complexer is in vergelijking met winkelcentra, omdat in binnensteden veel meer belanghebbenden een rol spelen (Napolitano e.a., 2007, p. 5). Dit wordt bevestigd in de studie van Teller (2008), die stelt dat er in winkelstraten vaker een grotere versnippering is in bezit van vastgoed en lokale actoren samenwerken op basis van vrijwilligheid, terwijl winkelcentra vaak één vastgoedeigenaar hebben en samenwerken op contractbasis (Teller, 2008, p. 14)

Lokale overheden hebben de afgelopen jaren strategieën ontwikkeld om de economische vitaliteit van binnensteden op de lange termijn te kunnen waarborgen (Ravenscroft, 2000). De zorgen omtrent de economische vitaliteit van binnensteden hebben de behoefte voor pro-actieve samenwerking tussen lokale belanghebbenden doen vergroten (Hakansson & Lagin, 2013). Als gevolg van de toenemende behoefte om de ontwikkeling van binnensteden te stimuleren, zijn lokale actoren in binnensteden gaan samenwerken door middel van centrummanagement of bedrijveninvesteringszones (Forsberg e.a., 1999; Medway e.a., 2000; Ravenscroft, 2000; Napolitano e.a., 2007; Ysa, 2007; Hakansson & Lagin, 2013; 2015). Volgens Peel (2003) zijn centrummanagement en bedrijveninvesteringszones specifieke vormen van interventie in governance en financiering, die nodig zijn om de vraag te kunnen stellen hoe steden worden gewaardeerd en wiens belangen worden gepromoot. Ysa (2007) stelt dat centrummanagement en bedrijveninvesteringszones voorbeelden zijn van het beleid van de lokale overheid met betrekking tot stadsvernieuwing.

Studies in de wetenschappelijke literatuur over de participatie van ondernemers, gemeenten en vastgoedeigenaren, spelen zich af in de context van centrummanagement of bedrijveninvesteringszones. Volgens Peel e.a. (2009) verschillen centrummanagement en bedrijveninvesteringszones op basis van de relationele dynamiek tussen stakeholders, de contextuele grenzen en tijdelijke beperkingen. Centrummanagement is bovendien gebonden aan binnensteden (Hakansson & Lagin, 2015, p. 146). De laatste jaren wordt in winkelgebieden in toenemende mate gekozen voor de implementatie van bedrijveninvesteringszones. Bedrijveninvesteringszones verplichten alle betrokkenen in het gebied om financieel te participeren in de ontwikkeling van het winkelgebied (Hoyt, 2005; Melik & Aalst, 2011). De kern van een bedrijveninvesteringszone is dat veelal ondernemers tezamen bepalen welke maatregelen er worden uitgevoerd, aanvullend aan de diensten die de gemeente levert om het winkelgebied aantrekkelijk te houden (Menger e.a., 2005; Berndsen e.a., 2012, p. 7). Berndsen e.a. (2012) stellen dat ondernemers de bedrijveninvesteringszone een eerlijk instrument vinden om de problemen met (lage) betrokkenheid van ondernemers bij de ondernemersvereniging op te lossen. Het meest genoemde argument om een bedrijveninvesteringszone te overwegen is het voorkomen van *freeriders* (Berndsen e.a., 2012, p. 14).



Medway e.a. (2000) stellen dat centrummanagement vanuit de publieke sector wordt gedomineerd door de lokale overheid en dat ondernemers vanuit de private sector de meest belangrijke rol spelen. Vastgoedeigenaren spelen volgens Medway e.a. (2000) een kleinere rol. Volgens Forsberg e.a. (1999) en Hakansson & Lagin (2013; 2015) spelen vastgoedeigenaren juist een belangrijke rol in de ontwikkeling van winkelgebieden en is de rol van de vastgoedeigenaar in de literatuur onderkend.

Het ontbreekt tot op heden aan kennis over de specifieke bijdrage van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in de ontwikkeling van binnensteden (Napolitano e.a., 2007; de Nisco e.a., 2008; Hakansson & Lagin, 2013; 2015). Bovendien is er weinig bekend over de invloed van de financiële crisis op de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in de ontwikkeling van winkelgebieden (de Magalhaes, 2012). De financiële crisis heeft volgens Coca- Stefaniak & Carroll (2015) het vraagstuk omtrent het waarborgen van de vitaliteit van binnensteden doen versterken.

In deze studie ligt de focus op winkelstraatontwikkeling in binnensteden. Kennis over de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling is nodig om tot een ontwikkelingsrichting te komen voor winkelstraten.

## 1.2. Doelstelling en onderzoeksvragen

Het onderzoek tracht verklaringen te vinden voor de participatie van lokale actoren in de ontwikkeling van winkelstraten, met als doel deze kennis toe te passen bij de toekomstige ontwikkeling van winkelstraten.

De onderzoeksvraag die in dit onderzoek centraal staat luidt:

**'In hoeverre hebben lokale actoren geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling tussen 2005 en 2015, volgens betrokkenen, welke factoren liggen hieraan ten grondslag en in hoeverre verschilt hun mening?**

Om tot beantwoording van de onderzoeksvraag te komen, worden de onderstaande deelvragen gesteld:

- 1. Welke trends en ontwikkelingen hebben zich voorgedaan in winkelstraten?*
- 2. Op welke wijze hebben lokale actoren geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling, volgens henzelf en volgens anderen en welke factoren liggen hieraan ten grondslag?*
- 3. Welke overeenkomsten en verschillen zijn er waar te nemen tussen de mening van betrokkenen over de participatie van verschillende lokale actoren en in hoeverre verschilt dit tussen verschillende stedelijke contexten?*

### **1.3. Maatschappelijke relevantie**

Deze studie speelt in op de actuele problematiek. De winkelleegstand is in 2015 met 9,2% van het totale winkelvloeroppervlak op zijn hoogst ooit (Planbureau voor de Leefomgeving, 2015). Het hoge percentage winkelleegstand is een bedreiging voor de economische vitaliteit van winkelgebieden. In de zoektocht naar oplossingen voor het terugdringen van de winkelleegstand in winkelgebieden met een hoog percentage winkelleegstand, is samenwerking tussen betrokkenen in winkelgebieden nodig (Parmar e.a., 2010; Mainardes e.a., 2011; Hakansson & Lagin, 2015, p. 146). Het is door de concurrerende belangen en behoeften van betrokkenen niet gemakkelijk om tot één ontwikkelingsrichting te komen voor de winkelstraten (Forsberg e.a., 1999; Peel, 2003, p. 159; Hakansson & Lagin, 2015). Bovendien kan een toename van betrokkenen leiden tot meer complexiteit, veroorzaakt door een toename aan verschillende belangen (Bressers, 2009, p. 14, de Jong, 2012, p. 15). Er is echter wel een sterke behoefte aan samenwerking tussen publieke- en private partijen om oplossingen te vinden voor het tegengaan van winkelleegstand. De Retailagenda, die in maart 2015 is vastgesteld door het Ministerie van Economische Zaken, is een resultaat van de bewustwording van marktpartijen en overheden dat er een integrale aanpak benodigd is met ondernemers, winkeliers, gemeenten, vastgoedeigenaren, provincies, banken en het Rijk, ten aanzien van keuzes in de ontwikkeling van winkelgebieden (Ministerie van Economische Zaken, 2015).

De studie wordt uitgevoerd in vier contrasterende winkelstraten. Deze winkelstraten verschillen op basis van het percentage winkelleegstand en de omvang van de gemeente. Verwacht wordt dat de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling verschilt tussen stedelijke contexten. Op basis van deze studie kan inzicht worden verkregen in de participatie van de lokale overheid, ondernemers en vastgoedeigenaren in de ontwikkeling van verschillende type winkelstraten. Daarbij wordt duidelijk in hoeverre de lokale actoren volgens zichzelf participeren en hoe zij de participatie van anderen omschrijven. De resultaten uit dit onderzoek zijn nuttig voor beleidsmakers in verschillende stedelijke contexten. Beleidsmakers kunnen de kennis van de specifieke belangen van ondernemers en vastgoedeigenaren integreren in een breder gedragen ontwikkelingsrichting voor winkelstraten.

### **1.4. Wetenschappelijke relevantie**

De wetenschappelijke literatuur omtrent de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling is beperkt. De studies spelen zich alle af in de context van winkelgebieden met centrummanagement of bedrijveninvesteringzones (Forsberg e.a., 1999; Medway e.a., 2000; Hakansson & Lagin, 2015). De participatie betreft vaak het leveren van een financiële bijdrage aan het fonds dat ten grondslag ligt aan centrummanagement of de bedrijveninvesteringzone. In de studies van Forsberg e.a. (1999) en Medway e.a. (2000) wordt gekeken naar de eigen participatie van de ondernemers en vastgoedeigenaren in centrummanagement. Daarnaast wordt de mening van ondernemers en vastgoedeigenaren over hun eigen rol, vergeleken met de mening van de centrummanager. Er wordt echter niet gevraagd hoe ondernemers en vastgoedeigenaren kijken naar de rol van elkaar. Daarnaast is de participatie van de gemeente in deze studies buiten beschouwing gelaten.

De studie van Hakansson & Lagin (2015) is de enige studie waarbij de participatie van een lokale actor, namelijk vastgoedeigenaren, wordt beoordeeld door de mening van meer dan één lokale actor te onderzoeken. Op basis van de studie is te analyseren of de ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren verschillen in hun mening. Op basis van de studie van Hakansson & Lagin (2015) is echter alleen het verschil in mening tussen ondernemers, gemeente, vastgoedeigenaren en centrummanager met betrekking tot de rol van de vastgoedeigenaar te vergelijken.

Het ontbreekt tot op heden ook aan kennis over de participatie van belanghebbenden in de ontwikkeling van winkelgebieden (de Nisco e.a., 2008; Hakansson & Lagin, 2013; 2015). Om tot een ontwikkelingsrichting te komen voor winkelstraten, die wordt gedragen door de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren, is het belangrijk om de concurrerende belangen en behoeften van de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling te analyseren (Hakansson & Lagin, 2015). In deze studie wordt beoogd een bijdrage te leveren aan de wetenschappelijke literatuur door te analyseren op welke wijze ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren participeren in winkelstraatontwikkeling. Een belangrijk punt is dat wordt geanalyseerd in hoeverre ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren verschillen in mening over de wijze van participeren van zichzelf en van anderen. Ten tweede wordt in deze studie beoogd om een bijdrage te leveren aan de wetenschap, door de verklaringen bloot te leggen die ten grondslag liggen aan de participatie van lokale actoren in winkelstraatontwikkeling. Kennis over de verklaringen die ten grondslag liggen aan de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren neemt barrières weg die ten grondslag liggen aan een ontwikkelingsrichting voor winkelstraten.

Ten derde wordt beoogd dat deze studie van toegevoegde waarde is voor de wetenschap, omdat de studie wordt uitgevoerd in verschillende stedelijke contexten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen winkelstraten met relatief weinig en relatief veel winkelleegstand en winkelstraten in gemeenten met relatief weinig en relatief veel inwoners.

Winkelleegstand is van negatieve invloed op de gemeente, ondernemer en vastgoedeigenaar (Seinpost & Kamer van Koophandel, 2010). Het leidt er onder andere toe dat de vastgoedeigenaar in financiële problemen komt, omdat de huurinkomsten dalen, vaste kosten blijven doordraaien en de waarde van het vastgoed daalt (NICIS, 2006; van den Bergh, 2013; van der Wal, 2015). Daarnaast zijn leegstaande panden van negatieve invloed op de leefbaarheid van de winkelstraat, de sociale veiligheid en bedrijvigheid in de omgeving (Ministerie van Economisch Zaken, 2014). Verwacht wordt dat de vastgoedeigenaren minder hebben geparticipeerd in winkelstraten met relatief veel winkelleegstand ten opzichte van winkelstraten met relatief weinig winkelleegstand.

Daarnaast wordt verwacht dat ondernemers en vastgoedeigenaren in kleine gemeenten meer participeren dan in grote gemeenten. De afstand tussen burgers en lokale bestuurders is kleiner in kleine gemeenten dan grote gemeenten en dit leidt er toe dat burgers sneller in contact komen met lokale bestuurders en meer invloed hebben (Stein & Dillingham, 2004; Oliver, 2012; Korsten, 2015). Daarnaast bezitten kleine gemeenten minder financiële middelen en leidt dit er toe dat er meer initiatieven vanuit de markt gefinancierd moeten worden (Derksen & Schaap, 2004; Korsten, 2015). Door de geringe afstand tussen burgers en lokale bestuurders in kleine gemeenten is het echter ook mogelijk dat kleine gemeenten juist meer participeren in winkelstraatontwikkeling dan grote gemeenten (Korsten, 2015).

Tot slot is deze studie van wetenschappelijke toegevoegde waarde, omdat het inzicht geeft in de invloed van de financiële crisis op de participatie van de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren. De Magalhaes (2012) bevestigt in zijn studie dat er tot op heden nog weinig literatuur is over de gevolgen van de financiële crisis op de participatie van de lokale overheid in bedrijveninvesteringszones. De financiële crisis heeft er volgens Coca- Stefaniak & Carroll (2015) toe geleid dat er nieuwe uitdagingen zijn ontstaan in de ontwikkeling van binnensteden. Het dalende consumentenvertrouwen en de dalende koopkracht hebben er onder andere toe geleid dat het percentage winkelleegstand sterk is toegenomen (ING, 2014; NVM, 2014; Raatgever, 2014; Wrigley, 2014; PBL, 2015). Het is van toegevoegde waarde om te weten te komen in hoeverre de financiële crisis een rol heeft gespeeld in winkelstraatontwikkeling.

## 1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt deze studie geïntroduceerd door een omschrijving van de context waarin deze studie zich afspeelt, namelijk de ontwikkeling van winkelstraten. Allereerst worden de meest belangrijke trends en ontwikkelingen behandeld, die de laatste tien jaar van invloed zijn geweest op de ontwikkeling van winkelstraten. Dit zijn onder andere trends en ontwikkelingen op het gebied van economie, demografie en internet. Daarbij wordt omschreven in hoeverre de trends en ontwikkelingen van invloed zijn op de participatie van lokale actoren in winkelstraatontwikkeling. Vervolgens worden de drie meest belangrijke actoren in de ontwikkeling van winkelstraten geïntroduceerd: ondernemers, gemeenten en vastgoedeigenaren. Daarbij wordt ook ingegaan op de rol van betrokkenen in de ontwikkeling van winkelstraten die in deze studie buiten beschouwing zijn gelaten. Uiteindelijk worden de drie indicatoren geïntroduceerd die centraal staan in deze studie, namelijk twee ruimtelijke indicatoren: winkelleegstand en omvang van de gemeente en één tijdsindicator: de financiële crisis. Er wordt toegelicht waarom wordt verwacht dat de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren verschilt op basis van deze drie indicatoren.

In hoofdstuk 3 wordt op basis van de wetenschappelijke literatuur, aangevuld met informatie uit onderzoeksrapporten, verklaard hoe en waarom ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren participeren in winkelstraatontwikkeling. Tevens wordt behandeld welke verklaringen daaraan ten grondslag liggen. Op basis van de ontwikkelingen op het gebied van *governance* wordt de toenemende invloed van marktpartijen ten opzichte van de gemeente verklaard. Vervolgens wordt op basis van de wetenschappelijke literatuur verklaard waarom ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren de meest belangrijke actoren in de ontwikkeling van winkelstraten zijn. Daarna wordt het begrip participatie geïntroduceerd en worden voorbeelden genoemd van de wijze waarop ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren participeren in winkelstraatontwikkeling. Vervolgens worden de verklaringen genoemd die volgens de wetenschappelijke literatuur ten grondslag liggen aan de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling. Het hoofdstuk eindigt met het conceptuele model en de zes verwachtingen die worden getoetst in deze studie.

In hoofdstuk 4 worden de verwachtingen geoperationaliseerd. Duidelijk wordt hoe de verwachtingen worden gemeten in deze studie. Tevens wordt de keuze voor het type onderzoeksmethode, namelijk kwalitatief onderzoek en semi- gestructureerde interviews, beargumenteerd. Vervolgens wordt op basis van criteria omschreven waarom er is gekozen voor de vier winkelstraten, waar deze studie wordt uitgevoerd. Tevens worden de vier winkelstraten geïntroduceerd, waarbij wordt omschreven welke belangrijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden in de winkelstraten. In hoofdstuk 4 wordt verder beargumenteerd in hoeverre dit onderzoek voldoet aan de eisen van betrouwbaarheid, validiteit en generaliseerbaarheid. Daarnaast wordt de keuze voor analysemethode NVivo aangetoond. Vervolgens wordt de vragenlijst die is gebruikt in de interviews met ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren, getoond en wordt er beargumenteerd waarom er is gekozen voor de desbetreffende vragen. Hoofdstuk 4 sluit af met de non- respons analyse.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten die zijn verkregen uit het empirisch onderzoek geanalyseerd. De analyse bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt beschreven in hoeverre ondernemers, gemeenambtenaren en vastgoedeigenaren verschillen in hun mening over de meest invloedrijke partij in de ontwikkeling van de winkelstraat. Vervolgens wordt op basis van de mening van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren beschreven op welke wijze deze partijen hebben geparticipeerd in de ontwikkeling van de winkelstraat. Daarbij wordt geanalyseerd of de verklaringen uit de literatuur, die ten grondslag liggen aan de participatie, worden bevestigd op basis van de het empirisch onderzoek. De eerste drie verwachtingen worden in dit deel van de analyse behandeld. In het tweede deel van de analyse wordt de participatie van ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren vergeleken tussen de verschillende stedelijke contexten. De resultaten uit het empirisch onderzoek worden vergeleken op basis van het percentage winkelleegstand en de omvang van de gemeente. De vierde en vijfde verwachtingen worden in dit deel van de analyse behandeld. In het derde deel van de analyse wordt geanalyseerd in hoeverre de ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren van mening zijn dat de financiële crisis van invloed is geweest op hun eigen participatie in de ontwikkeling van winkelstraten. De laatste verwachting wordt in dit derde deel van de analyse behandeld.

In het laatste hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvraag en deelvragen. In de discussie worden de verschillen tussen de bevindingen uit de wetenschappelijke literatuur en het empirisch onderzoek van deze studie geëvalueerd. Tevens worden de beperkingen van de studie omschreven. Deze studie sluit af met een advies waarin aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek en beleidsmakers.

## 2. Ontwikkeling van winkelstraten

### 2.1. Inleiding

Verschillende trends op de winkelmarkt liggen ten grondslag aan de ontwikkeling van winkelstraten. Deze trends en ontwikkelingen zijn van invloed op het gedrag van betrokkenen in winkelstraten, waaronder op ondernemers, gemeente, vastgoedeigenaren en de consument. Deze betrokkenen kunnen echter ook (in beperkte mate) invloed uitoefenen op de trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt (Raatgever, 2014).

### 2.2. Trends en ontwikkelingen in winkelstraten

#### *Economische ontwikkelingen*

Economische ontwikkelingen worden door ING (2014), NVM (2014) en Raatgever (2014) genoemd als belangrijke indicator voor de ontwikkeling van winkelstraten. In tijden van economische groei zijn de lokale overheid, ondernemers, vastgoedeigenaren en de consument positiever gestemd dan in tijden van crisis. De koopkracht van consumenten is groter, gemeenten hebben een groter budget en ondernemers hebben een relatief hogere omzet (ING, 2014). Sinds 2008 is de wereld in een financiële crisis geraakt en dit is ook van invloed geweest op het gedrag van betrokkenen in de ontwikkeling van winkelstraten (ING, 2014; NVM, 2014; Raatgever, 2014). De financiële crisis heeft volgens ING (2014) geleid tot de sterkste krimp in de economie sinds de jaren '50 (ING, 2014). Volgens Raatgever (2014) zijn macro- economische ontwikkelingen niet (bewust) te beïnvloeden door betrokkenen in de ontwikkeling van winkelgebieden (Raatgever, 2014, p. 37). Coca- Stefaniak & Carroll (2015) stellen in hun studie dat de financiële crisis er toe heeft geleid dat er een belangrijke uitdaging is ontstaan in het management van binnensteden. De veranderingen in consumentenbehoeften, ten gevolge van de financiële crisis, hebben er onder andere toe geleid dat de grenzen tussen fysieke winkelstraten en 'online- winkelstraten' zijn vervaagd (Coca- Stefaniak & Carroll, 2015, p. 42). Volgens Coca- Stefaniak & Carroll moeten binnensteden zich onderscheiden van de ontwikkelingen op het gebied van internet, door het organiseren van evenementen en festivals. Centrummanagement is daartoe een middel om het management van binnensteden te kunnen faciliteren (Coca- Stefaniak & Carroll, 2015, p. 42).

#### *Demografische ontwikkelingen*

Ontwikkelingen op het gebied van demografie zijn van invloed op de ontwikkeling van winkelstraten (Kamer van Koophandel & Seinpost, 2012; Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012; ING, 2014; NVM, 2014; Raatgever, 2014). De gemiddelde consument wordt relatief ouder, ten gevolge van de vergrijzing. De hogere leeftijd van de consument leidt tot andere consumentenbehoeften en wensen (NVM, 2012, p. 11). ING (2014) verwacht dat de relatief oudere consument kapitaalkrachtiger is en langer leeft (ING, 2014, p. 8). Ook de gemiddelde ondernemer wordt relatief ouder, met als gevolg dat in combinatie met de beperkte vooruitzichten van de traditionele detailhandel, het aantal bedrijfsbeëindigingen en bedrijfsovernames neemt naar verwachting toe (Kamer van Koophandel & Seinpost, 2012, p.4; NVM, 2014; Raatgever, 2014, p. 53). De toename van bedrijfsbeëindigingen kan daarentegen ook ruimte creëren voor nieuwe winkels of bestemmingen (Raatgever, 2014, p. 54).

Ook bevolkingskrimp is van invloed op de ontwikkeling van winkelgebieden. De winkelleegstand is het hoogst in krimpregio's, namelijk in de regio Zuid- Limburg en Oost- Groningen (Locatus, 2013). In deze gebieden wordt de afnemende behoefte aan fysieke winkels versterkt door de effecten van demografische krimp. De afname in economische vitaliteit heeft negatieve gevolgen voor het vestigingsklimaat in krimpregio's (Raatgever, 2014, p. 53).

Volgens Raatgever (2014) voltrekken demografische transitie's zich zonder invloed van de lokale overheid. Betrokkenen in de ontwikkeling van winkelstraten kunnen inspelen op de oudere consument door middel van marketing of het inspelen op de bewustwording omtrent de problematiek van oudere winkeliers (Raatgever, 2014, p. 54).

### ***Ontwikkelingen op het gebied van internet***

De invloed van internet en social media op de ontwikkeling van winkelstraten is de laatste jaren in een stroomversnelling geraakt. De grenzen tussen fysiek en online winkelen zijn aan het vervagen (Hoofdbedrijfschap Detailhandel & CBW- Mitex, 2010; NVM, 2012; NVM, 2014). Volgens Raatgever (2014) kunnen de lokale overheid, ondernemers en vastgoedeigenaren de mogelijkheden van digitalisering inzetten om winkelstraten te kunnen versterken, zoals het gebruik van een webshop, internetsite en social media (Raatgever, 2014, p. 50). Er zijn de laatste jaren verschillende wetenschappelijke studies gedaan naar de invloed van de ontwikkelingen op het gebied van internet voor winkelstraten. In de studie van Weltevreden & van Rietbergen (2009) wordt beargumenteerd dat de mate waarin winkelgebieden worden beïnvloed door online- winkelen, naast het gedrag van consumenten zelf, wordt beïnvloed door de reactie van winkeliers op het gedrag van consumenten. (Wrigley e.a., 2002; Burt & Sparks, 2003; Weltevreden & van Rietbergen, 2009). Daarnaast verschilt de impact van online- winkelen op winkelstraten tussen verschillende typen winkelgebieden. (Weltevreden & van Rietbergen, 2009). In de studie van Weltevreden (2014) wordt gesteld dat de toenemende vraag naar winkelruimtes van webwinkels, kunstenaars en designers, leidt tot nieuwe winkelconcepten, zoals pop- up stores en shop- in – shop winkels. Hoewel de ontwikkelingen op het gebied van internet er volgens Weltevreden (2014) mede toe leiden dat de behoefte aan fysieke winkels afneemt, leidt de populariteit van het internet dus ook tot voor nieuwe (verminderde) vraag naar winkels. Volgens Weltevreden (2014) hebben ondernemers die onvoldoende vertegenwoordigd zijn op het internet en daarbij niet in staat zijn om zichzelf te kunnen onderscheiden van de concurrentie op basis van prijs, type producten of diensten, veel moeite met het behalen van winst. Volgens Hart & Laing (2014) moeten ondernemers met fysieke winkels meer inspelen op de beleving en kan dat door het gebruik van digitale technologieën in fysieke winkelstraten. De oplossing ligt volgens Hart & Laing (2014) bij een samenwerking tussen lokale actoren in winkelstraten.

Deze wetenschappelijke studies tonen aan dat ondernemers verschillend reageren op de ontwikkelingen op het gebied van internet. Bovendien is hun reactie afhankelijk van de capaciteit die zij bezitten om zich verder te kunnen ontwikkelen op het gebied van internet. Het verschilt daarnaast ook per branche wat de invloed is van het internet. Het zijn vooral de media-, telecom- en reisbranche waar meer omzet wordt behaald via internet, dan offline (Raatgever, 2014, p. 40). Ook verschilt het tussen verschillende typen winkelgebieden in hoeverre online- winkelen invloed heeft. Het is aan de lokale actoren in winkelstraten om tot een ontwikkelingsrichting te komen voor de toekomst en daarbij te inventariseren in hoeverre er ruimte is voor nieuwe winkelconcepten.

### **Overige trends en ontwikkelingen**

Naast de invloed van de economie, demografie en het internet, zijn er nog andere ontwikkelingen van invloed op de ontwikkeling van winkelstraten. Het gedrag van de consumenten is veranderd op het gebied van eisen ten aanzien van beleving, gemak en vermaak (NVM, 2012, p. 11). De consument heeft een grotere voorkeur voor producten en diensten die specifiek op haar zijn afgestemd, versterkt door ontwikkelingen op het gebied van technologie en automatisering (Hoofdbedrijfschap Detailhandel & CBW- Mitex, 2010, p. 32). Consumenten zijn hun tijd anders gaan besteden (Raatgever, 2014). Volgens Raatgever (2014) heeft het Sociaal en Cultureel Planbureau geconstateerd dat de consument iets minder druk is geworden en meer tijd is gaan besteden aan online- winkelen. Dit heeft er echter niet toe geleid dat de consument minder tijd is gaan doorbrengen in fysieke winkelstraten (Raatgever, 2014, p. 57).

Ondanks de dalende consumentenbestedingen en behoefte aan m<sup>2</sup>-winkelvloeroppervlak, hebben een aantal gemeenten de laatste jaren m<sup>2</sup>-winkelvloeroppervlakte toegevoegd (NVM, 2014; Raatgever, 2014). In nieuwsberichten en onderzoeksrapporten komt vaker terug dat private partijen klagen over de houding van de gemeente met betrekking tot de winkelvoorraad, want ondanks toenemende winkelleegstand blijven gemeenten projecten realiseren (Bardoel, 2013; Retailwatching, 2015). Het Planbureau voor de Leefomgeving en Amsterdam School of Real Estate hebben in 2013 een onderzoek verricht naar het systeem dat ten grondslag ligt aan het overaanbod van winkels en kantoren (Buitelaar e.a., 2013). In deze studie wordt aangetoond, dat de financiële crisis heeft blootgelegd, dat de historisch gegroeide praktijk van het aanbieden van vastgoed, mankementen vertoont. Er is een overaanbod aan winkelvastgoed. Ontwikkelaars, beleggers en gemeenten hebben volgens Buitelaar e.a. (2013) de risico's van de financiële crisis onderschat. Anderzijds wordt het overaanbod aan winkels in stand gehouden doordat er geen winkelvastgoed wordt onttrokken (Buitelaar e.a., 2013, p. 10).

### **2.3. De meest belangrijke lokale actoren in winkelstraten**

Er is een grote verscheidenheid aan actoren die direct of in indirecte zin betrokken zijn bij winkelstraatontwikkeling. Bovendien kunnen die actoren ook onderling nog van elkaar verschillen, zoals vastgoedeigenaren die een sterk heterogene groep vormen (Department for Communities and Local Government, 2008; Janssen, 2010; Cuppen, 2011; Stolwijk, 2012; Hakansson & Lagin, 2015). Elke actor beschikt over andere instrumenten om zijn of haar van elkaar onderling verschillende belangen te behartigen (Kamer van Koophandel & Seinpost, 2012; NVM, 2012; ING, 2014; Gerwen & van Aarle, 2014; Raatgever, 2014; Raatgever e.a., 2015).

Op basis van de eerder genoemde onderzoeksrapporten en wetenschappelijke studies kan worden gesteld dat er een drietal dominante actoren zijn in winkelstraatontwikkeling, namelijk: de ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente. Daarnaast spelen consumenten, bewoners, provincie, financiële instellingen, bedrijfsmakelaars en projectontwikkelaars in meer of mindere mate een rol in winkelstraatontwikkeling (Medway e.a., 2000; Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010; ING, 2014; Raatgever, 2014).



### **2.3.1. Ondernemers**

Ondernemers in winkelstraten kunnen onderscheiden worden op basis van vele factoren. Raatgever (2014) stelt dat ondernemers kunnen worden onderscheiden op basis van verschillende branches, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening. Binnen de verschillende branches kunnen ondernemers worden onderscheiden in zelfstandig ondernemers, franchisers of filiaalbedrijven (Raatgever, 2014, p. 72).

Ondernemers kunnen zich aansluiten bij een (lokale) winkeliers- of ondernemersvereniging (Kamer van Koophandel & MKB Nederland, 2009; Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010; Raatgever, 2014). Ondernemers kunnen door samenwerking profiteren van collectieve voordelen, zoals het gezamenlijk organiseren van evenementen, onderlinge kennisuitwisseling, gezamenlijke inkoop, lokale spaaracties en collectieve winkelontzeggingen (Kamer van Koophandel & MKB Nederland, 2009, p. 5, Raatgever, 2014, p. 110).

### **2.3.2. Gemeente**

Gemeenten hebben vanwege hun verantwoordelijkheid voor onder andere een goede ruimtelijke ordening en het stimuleren van lokale economische ontwikkelingen, een belangrijke rol in winkelstraatontwikkeling (van den Hazel, 1998, p. 30; Raatgever, 2014, p. 70).

De studies van Raatgever (2014) en Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel (2010) tonen aan dat gemeenten niet kunnen worden gezien als uniforme stakeholder. Mogelijk leidt dit er ook toe dat de participatie van de gemeenten in winkelstraatontwikkeling verschilt. Raatgever (2014) stelt in haar studie dat de rol van de gemeente verandert op basis van de horizontale en verticale gelaagdheid. Met horizontale gelaagdheid wordt verwezen naar het verschil in vakgebied tussen ambtenaren van de afdeling Ruimtelijke Ordening en van de afdeling Economische Zaken. Verticale gelaagdheid heeft betrekking op de verschillen in belangen tussen beleidsmakers, accountmanagers en wethouders (Raatgever, 2014, p. 70). Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel (2010) stellen dat de mate van ambtelijke en bestuurlijke betrokkenheid ook van invloed is op de rol van de gemeente in winkelstraatontwikkeling. De betrokkenheid van een wethouder kan leiden tot een hogere slagkracht, maar vergroot daarentegen de kans op wisselende standpunten en beslissingen (Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010, p.37).

Gezien de toenemende invloed in winkelstraatontwikkeling van marktpartijen, is het de vraag of het huidige detailhandelsbeleid voldoende veerkrachtig is en ruimte biedt voor aanpassingen aan veranderende marktomstandigheden (Boelens, 2006; Aarts & During, 2006; Rhodes, 2008; Stolwijk, 2012).

### 2.3.3. Vastgoedeigenaren

Hakansson & Lagin (2015) stellen dat de vastgoedeigenaar een belangrijke actor is in winkelstraatontwikkeling, omdat er een wederzijdse afhankelijkheid is tussen vastgoedeigenaren en hun huurders. De vastgoedeigenaar is afhankelijk van het succes van zijn huurders.

Vastgoedeigenaren zijn op basis van hun kernactiviteit onder te verdelen in; eigenaar- gebruikers of beleggers (Janssen, 2010; Berndsen e.a, 2012; Stolwijk, 2012; Raatgever, 2014). Eigenaar- gebruikers zijn ondernemers die het pand in eigen bezit hebben en zowel de rol van ondernemer als vastgoedeigenaar innemen. Eigenaar- gebruikers leggen de verbinding tussen het economisch functioneren van de winkelstraat en het eigendom van het pand (Eising, 2005, p. 51). Beleggers zijn onder te verdelen in particuliere beleggers en institutionele beleggers. Particuliere beleggers kunnen sterk verschillen in hun motivatie voor de vastgoedbelegging (Eising, 2005, p. 50). De vastgoedportefeuille van particuliere beleggers kan uiteenlopen van één pand tot honderden panden (Raatgever, 2014, p. 75). Daarnaast kunnen particuliere beleggers er voor hebben gekozen om hun aandelen te verhandelen onder private investeerders (Cuppen, 2010; Raatgever, 2014).

Institutionele beleggers kunnen gedefinieerd worden als *'ondernemingen of vastgoedfondsen die hoofdzakelijk het vermogen van deelnemende derde partijen beleggen dat zij wensen te alloceren aan vastgoed'* (Raatgever, 2014, p. 75) Institutionele beleggers kunnen volgens het CBS onderscheiden worden in pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsinstellingen (Cuppen, 2010; Nozeman e.a., 2012; Raatgever, 2015). Hoewel het in eerste instantie vaak lijkt dat particuliere vastgoedeigenaren meer betrokken zijn bij de lokale problematiek, blijkt volgens Platform 31 & Gemeente Oldambt (2015) dat institutionele beleggers en grotere vastgoedeigenaren ook betrokken (willen) zijn bij de lokale problematiek.

Stolwijk (2012) stelt dat particuliere beleggers vanwege hun relatief kleine vastgoedportefeuille een groter risico lopen en leegstaand vastgoed minder geaccepteerd wordt in vergelijking met institutionele beleggers. Institutionele beleggers beschikken daarentegen meer kennis en middelen om herinvulling van het vastgoed te stimuleren, in vergelijking met particuliere beleggers (Stolwijk, 2012, p. 35).

Volgens Hakansson & Lagin (2015) verschillen vastgoedeigenaren in hun verantwoordelijkheid op basis van bedrijfsfocus, eigendom en grootte en heeft dat tot gevolg dat vastgoedeigenaren ook verschillen in beschikbare middelen, zoals persoonlijkheid, financiële middelen en marktkennis (Hakansson & Lagin, 2015, p. 153). Todeva & Knoke (2005) stellen daarentegen dat vastgoedeigenaren ondanks de sterke heterogeniteit het belang omtrent een waardestijging van het vastgoed gemeen hebben.

Volgens Hakansson & Lagin (2015) bezitten vastgoedeigenaren door de heterogene samenstelling van de groep, veroorzaakt door de verschillen in omvang van vastgoedportefeuille en eigendom, te weinig invloed als individu om uit zichzelf concurrentievoordeel te bewerkstelligen (Hakansson & Lagin, 2015, p. 149). In winkelgebieden met veel particulier eigendom is het vanwege de grote verschillen tussen vastgoedeigenaren lastiger om concurrentievoordelen te bewerkstelligen (Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010, p. 35). Dit is daarentegen makkelijker in een winkelgebied waarbij het vastgoed in bezit is van één vastgoedeigenaar of er vastgoedeigenaren zijn met een grote vastgoedportefeuille (Hakansson & Lagin, 2015, p. 149).

#### **2.3.4. Overige betrokkenen**

Naast gemeenten, ondernemers en vastgoedeigenaren zijn er ook nog andere betrokkenen die een rol spelen in winkelstraatontwikkeling. Deze betrokkenen blijven buiten beschouwing in deze studie.

##### ***Consumenten***

De consument is de gebruiker van winkelstraten. De bezoekersaantallen van consumenten zijn bepalend voor de overlevingskans van een winkelstraat (Hoofdbedrijfschap Detailhandel & CBW-Mitex, 2010; Raatgever, 2014). De perceptie van de consument met betrekking tot de winkelstraat en het gebruik van de winkelstraat door de consument is van invloed op de economische vitaliteit van de winkelstraat (Healy e.a., 2007; Powe & Hart, 2008). De consument wil tegen zo laag mogelijke kosten kunnen kopen wat hij of zij wil (Raatgever, 2014, p. 86). Baron & Harris (2010) stellen, dat de keuzemogelijkheden van de consument evenals de consumententrends van invloed zijn op de vitaliteit van de winkelstraat. De mate van bestedingen gedurende een winkelbezoek zijn van invloed op de economische vitaliteit van de winkelstraat (Dennis e.a., 2002; Hart & Dale, 2014).

##### ***Bewoners***

De bewoner die woonachtig is in de winkelstraat hecht waarde aan de leefbaarheid (Raatgever e.a., 2015, p. 85). Eising (2005) stelt dat een verhoging van de frequentie van bevoorrading van winkels en toename van het aantal bezoekers, door bewoners kunnen worden ervaren als een aantasting van het woongenot (Eising, 2005, p. 52). Volgens de Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel (2010) heeft bewonersparticipatie in centrummanagement drie nadelen tot gevolg, namelijk: het maakt het lastiger om tot gezamenlijke standpunten te komen; een financiële inbreng is onmogelijk en de betrokkenheid van bewoners is enkel mogelijk op beleidsniveau en niet bij de uitvoering van centrummanagement en coördinatie (Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010, p. 37).

##### ***Provincie***

ING (2014) stelt dat provincies veel invloed kunnen hebben op het detailhandelsbeleid van gemeenten. Hoewel de provincie alleen kaders schetst, is het vanuit de provincie mogelijk om een aanwijzing te geven wanneer de gemeente afwijkt van het bestemmingsplan (ING, 2014, p. 14). Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening stellen provincies dat gemeenten alle nieuwe detailhandelsontwikkelingen toetsen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Raatgever, 2014, p. 80). De provincie wordt daarentegen niet gezien als dominante actor, omdat zij in de praktijk (nog) weinig invloed uitoefent op het beleid van de gemeente. Uit een analyse van RetailTrends blijkt dat de problemen rondom winkelvastgoed sinds de Retailagenda (2015) meer op de provinciale agenda staan dan voorheen (Retailnews, 2015). Gemeenten houden bij de realisatie van nieuwe winkelgebieden te weinig rekening met de gevolgen voor de omgeving (Bardoel, 2013). Provincies kunnen de regie voeren op de ontwikkeling van nieuwe winkelgebieden, door het afstemmen van de realisatie van nieuwe winkelgebieden met de behoefte op provinciaal niveau (Raatgever, 2014)

### ***Financiële instellingen***

Financiële instellingen ondersteunen vastgoedeigenaren met de financiering van hun activiteiten in de ontwikkeling van winkelstraten (NVM, 2012; Stolwijk, 2012, p. 38).

Het grootste deel van de vastgoedeigenaren heeft zijn of haar vastgoed gefinancierd met geleend geld, ook wel 'vreemd vermogen' genoemd. Dit geleende bedrag wordt door middel van een hypothecaire lening met rente afgelost bij de financier (Raatgever, 2014, p. 78). De financiële instellingen hebben er een belang bij dat het vastgoed (onderpand) de minimale waarde behoudt die gelijk is aan de lening die is afgesloten met de eigenaar. Vastgoedeigenaren die hun huurprijzen moeten verlagen om hun pand aantrekkelijker te maken voor huurders, lopen het risico dat zij in de problemen komen met de financiële instellingen, omdat dit betekent dat het vastgoed in waarde gaat dalen (Gerwen & Aarle, 2014, p. 11; Raatgever, 2014, p. 78). Volgens Arcadis kan een waardedaling van het vastgoed voor financiële instellingen nadelige gevolgen hebben, want de waarde van het onderpand is de laatste tijd sterk gedaald. Financiële instellingen kunnen met een financieel gat blijven zitten (Posthumus, 2012).

Sinds het begin van de financiële crisis zijn financiële instellingen strengere eisen gaan stellen bij het aangaan van nieuwe financieringen voor winkelvastgoed. Dit heeft onder andere tot gevolg dat voor projecten in kansrijke winkelgebieden, voornamelijk A1- locaties, meer leningen verstrekt worden dan in minder kansrijke winkelgebieden, namelijk de B- en C- locaties en aanloopstraten (NVM, 2012; Raatgever, 2014, p. 77). Uit onderzoek van de Kamer van Koophandel en Hoofdbedrijfschap Detailhandel (2010) blijkt dat banken fors minder zijn gaan participeren in centrummanagement, vanaf het begin van de economische crisis in vergelijking met de periode vóór de economische crisis. Er wordt echter geen verklaring gegeven voor de verminderde participatie van banken (Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010, p. 33).

### ***Bedrijfsmakelaars***

Bedrijfsmakelaars fungeren als schakel tussen verhuurder (vastgoedeigenaar) en huurder (ondernemers). Vanwege de kennis over lokale vastgoedmarkt en de actuele vraag en aanbod, hebben bedrijfsmakelaars een indirecte of directe invloed op de ontwikkeling van winkelgebieden (NVM, 2012; Raatgever, 2014). Er zijn ook bedrijfsmakelaars die zelf vastgoed bezitten en hierdoor fungeren als vastgoedeigenaar in de ontwikkeling van winkelgebieden. Bedrijfsmakelaars bezitten kennis over de lokale vastgoedmarkt, de actuele behoefte van (potentiële) huurders en kunnen advies geven over de toekomstbestendigheid van winkelpanden, wat ten goede komt aan de ontwikkeling van de winkelstraat (NVM, 2012, p. 18).

### **Projectontwikkelaars**

Een projectontwikkelaar is een individu of organisatie die op eigen risico vastgoed en projecten realiseert (ING, 2014; Raatgever, 2014). De projectontwikkelaar is via de ontwikkelmarkt van directe invloed op de vastgoedeigenaar. De overheid is door middel van haar regelgeving van invloed op de speelruimte van een projectontwikkelaar (ING, 2014). Het bestaansrecht van de projectontwikkelaar bestaat voor een deel uit het managen van risico's die andere partijen niet kunnen of durven nemen, namelijk marktrisico's, prijsrisico's en ontwikkelingsrisico's (Raatgever, 2014, p. 84). Ondanks de toenemende winkelleegstand worden er door verschillende gemeenten nog altijd m<sup>2</sup> detailhandel toegevoegd (Bardoel, 2013; Buitelaar e.a., 2013; ING, 2014; NVM, 2014; Raatgever, 2014; Retailwatching, 2015). Onder invloed van de economische crisis is dit op landelijk schaalniveau volgens ING (2014) wel aanzienlijk afgenomen. Locatus (2013) stelt dat de groei in het aantal winkelmeters dat wordt toegevoegd door gemeenten, terugloopt sinds 2013. Vooral in de periode voorafgaande aan de financiële crisis, 2003- 2008, zijn veel winkelmeters toegevoegd (Locatus, 2013). Gemiddeld genomen is er momenteel een overcapaciteit van 30% aan winkelmeters in Nederland (Hoofdbedrijfschap Detailhandel & CBW- Mitex, 2010, p. 11). Er is een sterke behoefte aan herontwikkeling en transformatie in de komende jaren (ING, 2014; Gerwen, N. van & Aarle, S. van, 2014).

Volgens ING (2014) leidt de verwachte beperkte economische groei van de komende jaren, samen met de oplopende winkelleegstand en populariteit van online- shopping, er toe dat er minder grote projecten worden gerealiseerd.

## 2.4. De drie indicatoren die van invloed zijn op de participatie van lokale actoren in winkelstraatontwikkeling

In deze studie wordt onderzocht of de wijze van participeren van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling, verschilt tussen verschillende stedelijke contexten. De twee ruimtelijke indicatoren waar de verschillende stedelijke contexten op zijn geselecteerd, zijn het percentage winkelleegstand en de omvang van de gemeente. Daarnaast richt dit onderzoek zich op de participatie van lokale actoren in de periode 2005 – 2015. De tijdsindicator ‘financiële crisis’ is naar verwachting van invloed op de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt aangetoond in hoeverre de indicatoren winkelleegstand, omvang van de gemeente en financiële crisis van invloed zijn op de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling.

De keuze om deze studie uit te voeren in verschillende stedelijke contexten is gebaseerd op het feit dat binnensteden allen uniek zijn en daarom ook een andere aanpak vergen (Charlesworth, 2005; Landry, 2008; Coca- Stefaniak e.a., 2009). Bovendien is de detailhandelsstructuur per gemeente verschillend en verandert deze in de loop der tijd, ten gevolge van veranderingen in het gemeentelijk beleid (Raatgever, 2014).

### 2.4.1. Winkelleegstand

In dit onderzoek is er voor gekozen om op basis van de indicator ‘winkelleegstand’, vier winkelstraten te selecteren in Nederland, waarbij er onderscheid wordt gemaakt tussen winkelstraten met een relatief laag percentage winkelleegstand en een relatief hoog percentage winkelleegstand. De indicator ‘winkelleegstand’ wordt in meerdere onderzoeksrapporten gebruikt om de economische vitaliteit van een winkelgebied te kunnen meten. In de vitaliteitsbenchmark van Huffelen en Scheerder (2015) worden de 100 grootste centrumgebieden beoordeeld op hun economische vitaliteit. Het percentage winkelleegstand is volgens Huffelen en Scheerder (2015) sterk bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van centrumgebieden. Haringsma & Ouwehand (2014) concluderen in hun onderzoek naar de objectivering van relevante indicatoren voor de economische vitaliteit van winkelgebieden, dat ‘leegstand in units’ een zeer hoge correlatie heeft met de beoordeling van de economische vitaliteit van winkelgebieden.

Winkelleegstand is een belangrijke indicator om de economische vitaliteit van een winkelgebied te kunnen bepalen (Haringsma & Ouwehand, 2014; Huffelen & Scheerder, 2015). Van den Bergh (2013) definieert de economische vitaliteit van een winkelgebied als: *‘de mate waarin een winkelgebied in staat is om economisch goed te blijven functioneren in een dynamische markt door continu in te spelen op trends & ontwikkelingen en veranderende wensen en eisen van consumenten’* (Van den Bergh, 2013, p. 41). Een hoog percentage winkelleegstand heeft tot gevolg dat een winkelgebied minder goed in staat is om economisch goed te blijven functioneren.

Leegstaande panden zijn een bedreiging voor de leefbaarheid van de winkelstraat en hebben een negatief effect op de sociale veiligheid. Leegstand schaadt de ondernemer, bewoner, vastgoedeigenaar en de gemeente (Seinpost & Kamer van Koophandel, 2010).

Lege winkelpanden hebben een negatieve invloed op de leefbaarheid, veiligheid en bedrijvigheid van de omgeving (Ministerie van Economisch Zaken, 2014).

Bovendien heeft winkelleegstand een visueel effect op het uiterlijk van winkelstraten en wordt de consument direct geconfronteerd met de gevolgen ervan. Een winkelstraat met leegstaande panden roept een onbehaaglijk gevoel op, zoals in figuur 2.1. is te zien.

**Figuur 2.1.: winkelleegstand in centrum Dordrecht**



Bron: Dordtcentraal.nl, 2015

Leegstaande panden hebben een negatief effect op het uiterlijk van winkelstraten, maar ook op de positie van de vastgoedeigenaar (NICIS, 2006; van den Bergh, 2013; van der Wal, 2015). Van der Wal (2015) stelt namelijk dat winkelleegstand van negatieve invloed is op vastgoedeigenaren. Winkelleegstand leidt er toe dat de vastgoedeigenaar in financiële problemen komt, omdat de huurinkomsten dalen, vaste kosten blijven doordraaien en de waarde van het vastgoed daalt (Van der Wal, 2015, p. 19). Het slechte imago van een winkelstraat met winkelleegstand, leidt er toe dat het vastgoed in de winkelstraat minder aantrekkelijk is voor de commerciële markt (Van der Wal, 2015, p. 19). Een leegstaand winkelpand kan bovendien van negatieve invloed zijn op het imago van de vastgoedeigenaar (NICIS, 2006). Van den Bergh (2013) sluit zich daarbij aan en stelt dat winkelleegstand van negatieve invloed is op de huurinkomsten van vastgoedeigenaren, het vertrouwen van beleggers en leefbaarheid van de winkelstraat (NVM, 2009, p. 2; Van den Bergh, 2013, p. 20).

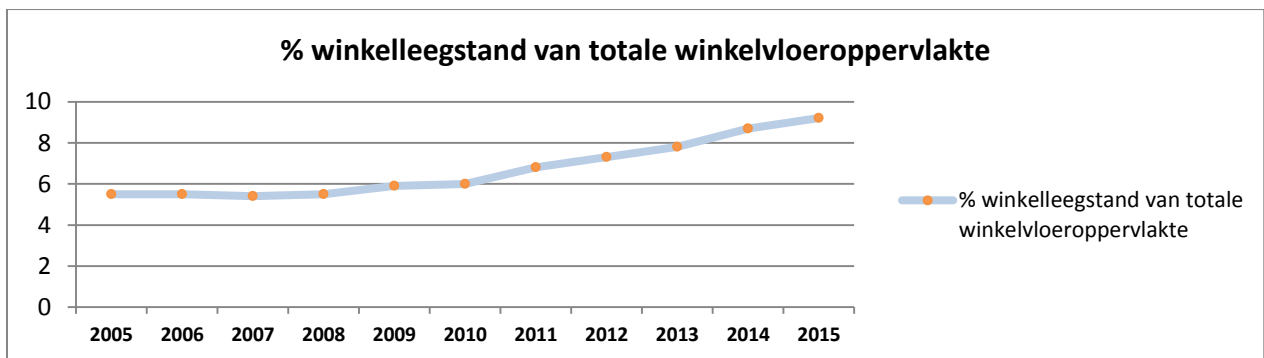
Vanuit het perspectief van de gemeente heeft winkelleegstand tot gevolg dat de gemeente belastinginkomsten misloopt (OZB), leidt het tot een negatieve waardeontwikkeling van het omliggend vastgoed en een verslechtering van de leefbaarheid van de winkelstraat (VNG, 2010; Stolwijk, 2012; van den Bergh, 2013). Winkelleegstand is daarnaast van negatieve invloed op de mate van sociale veiligheid in de winkelstraat (van der Wal, 2015, p. 96).

Een toename van winkelleegstand is van negatieve invloed op de aantrekkelijkheid van een winkelgebied en perceptie van de consument ten opzichte van het winkelgebied (Mullis & Kim, 2011; Whysall, 2011; Hart e.a., 2013).

### 2.4.1.1. Ontwikkeling van winkelleegstand

In 2015 stond in totaal 9,2% van het totale winkelvloeroppervlakte leeg (Planbureau voor de Leefomgeving, 2015). In figuur 2.2. is te zien dat dit percentage stijgt sinds 2008. De sterkste stijging van het percentage winkelleegstand, was in 2014 ten opzichte van 2013. Het is voornamelijk de structurele leegstand die zorgen baart: wanneer het pand langer dan 3 jaar leegstaat, zonder enig perspectief op verhuur op korte termijn (van der Voordt e.a., 2007). Naast structurele leegstand kan men leegstand ook nog categoriseren onder aanvangs- en frictieleegstand of langdurige leegstand (Locatus, 2013). Een winkelpand kan gecategoriseerd worden onder 'langdurige leegstand', wanneer het winkelpand tussen de 1 en 3 jaar leegstaat. Wanneer het winkelpand leegstaat wegens oplevering na nieuwbouw of renovatie óf minder dan één jaar lang leegstaat na vertrek van een huurder, is er sprake van aanvangs- of frictieleegstand (van der Voordt e.a., 2007; Locatus, 2013). Frictieleegstand is nodig voor een goede doorstroming van de winkelvastgoedmarkt (Raatgever, 2014).

Figuur 2.2.: ontwikkeling in percentage winkelleegstand ten opzichte van totale winkelvloeroppervlakte



Bron: Locatus, 2015

Locatus (2013) stelt dat de meeste leegstand kortdurend is, dus aanvangs- of frictieleegstand betreft. Het percentage structurele leegstand was volgens Locatus in 2013 in totaal 22%, tegen 44% aanvangs- of frictieleegstand.

Uit onderzoek van ING (2014) blijkt dat er in de periode 2004 – 2014 in totaal 16% is toegevoegd aan de bestaande hoeveelheid winkelvloeroppervlakte. Dit betreft voornamelijk winkelmeters op perifere en grootschalige detailhandelslocaties, zoals woonboulevards en winkelcentra aan de rand van de stad. Volgens ING (2014) is flexibiliteit nodig bij projectontwikkeling, gezien de verwachting dat de meeste winkelgebieden (m.u.v. het kernwinkelgebied) te maken krijgen met oplopende leegstand.



### **2.4.1.2. Leegstand naar branche, type winkelgebieden en regio's**

De invloed van winkelleegstand op de ontwikkeling van winkelstraten kan sterk verschillen tussen branches, type winkelgebieden en regio's (Wrigley & Dolega, 2011; Raatgever, 2014, p. 40). Deze studie wordt uitgevoerd in verschillende stedelijke contexten. Het percentage winkelleegstand verschilt tussen deze stedelijke contexten, omdat het onder andere verschillende typen winkelstraten zijn. De ABC- indeling is de meest gebruikte methode om winkelgebieden te categoriseren (NVM, 2012; Raatgever, 2014; Locatus, 2015).

Volgens Locatus (2013) waren de modebranche, videotheken, winkels die software verkopen en reisbureaus de branches met het hoogste percentage winkelleegstand. De conclusies van Locatus (2013) sluiten aan bij de resultaten uit het onderzoek van Eysink Smeets (2013) waarbij onderzoek is verricht naar de opkomst en ondergang van retailsectoren in de periode 2003- 2013. Eysink Smeets analyseert de opkomst en ondergang van retailsectoren daarentegen op basis van data van Locatus. Een belangrijke toevoeging van het onderzoek van Eysink Smeets (2013) zijn de sectoren die gedurende de financiële crisis in winkelmeters zijn gegroeid, namelijk schoonheidssalons, garagebedrijven en kappers. De sector dienstverlening heeft dus in tegenstelling tot detailhandel te maken gehad met de meeste groei (Eysink Smeets, 2013; Locatus, 2013). Uit de studie van Wrigley & Dolega (2011) naar de economische vitaliteit van 250 binnensteden in Groot- Brittannië, blijkt dat muziek-, film-, en fotowinkels, warenhuizen en boekenwinkels het slechtst gepresteerd hebben in de periode gedurende de financiële crisis, in vergelijking met de periode vóór de financiële crisis. De horeca is daarentegen beter gaan presenteren sinds het begin van de financiële crisis (Wrigley & Dolega, 2011, p. 2344).

Uit de studie van Wrigley & Dolega (2011) blijkt dat er (grote) verschillen zijn tussen 250 binnensteden in Groot- Brittannië ten aanzien van de ontwikkeling van retailsectoren. Dit duidt er op dat het percentage winkelleegstand ook kan verschillen tussen regio's. Planbureau voor de Leefomgeving (2015) laat zien dat dit ook geldt voor Nederland. De winkelleegstand in Nederland concentreert zich vooral aan de randen van Nederland en in krimpgebieden. De regio's met het hoogste percentage winkelleegstand in 2013 waren Zuid- Limburg, Delfzijl en omgeving en Oost- Groningen (Locatus, 2013).

Tot slot kan het percentage winkelleegstand ook verschillen tussen type winkelgebieden. Er is een grote verscheidenheid aan type winkelgebieden, zoals een wijkwinkelcentra, woonboulevards, historische stadscentra en outletcentra. De winkelgebieden verschillen op basis van onder andere functie, winkelaanbod, omvang en typen ondernemers. Wanneer men winkelgebieden met elkaar wil vergelijken, kan men deze categoriseren op basis van typologieën, passantenaantallen of consumentenmotieven (Raatgever, 2014). De meest gebruikte methode om winkelgebieden te categoriseren is op basis van de ABC-indeling (NVM, 2012; Raatgever, 2014; Locatus, 2015). De ABC-indeling is gebaseerd op de drukte-index, ofwel een indeling naar passantenklasse (NVM, 2012). Er wordt onderscheid gemaakt tussen A1-locaties die zich kenmerken door 75-100% van de maximale drukte en veel grotere filiaalbedrijven, A2-locaties die zich kenmerken door 50-75% van de maximale drukte en een mix van filiaalbedrijven en zelfstandig ondernemers, B1-locaties die zich kenmerken door 25-50% van de maximale drukte en worden gedomineerd door zelfstandig ondernemers, B2-locaties die zich kenmerken door 10-25% van de maximale drukte en een mix van winkels, woningen, horeca en dienstverlening. C-locaties, vaak winkelgebieden buiten het stadscentrum zoals wijkwinkelcentra en woonboulevards, waar vaak doelaankopen gedaan worden (NVM, 2012; Raatgever, 2014).

De dynamiek in leegstandspercentage verschilt sterk tussen de verschillende type winkelgebieden (Gerwen & Aarle, 2014). Sinds het begin van de economische crisis zijn de verschillen tussen deze type winkelgebieden nog groter geworden. Het zijn met name de B2- en C-locaties die te maken hebben gekregen met een relatief hoog leegstandspercentage. De ontwikkelingsrichting op het gebied van detailhandel is voor B- en C-locaties minder duidelijk in vergelijking met A-locaties (Bardoel, 2013). Op C-locaties worden op grote schaal winkelpanden gevuld met andere functies dan detailhandel. De lage huurprijzen op C-locaties bieden gunstige mogelijkheden voor onder andere grootschalige dienstverlening of recreatie (Gerwen & Aarle, 2014).

Op A-locaties is vanwege het relatief omvangrijke klantenpotentieel nog interesse van (inter)nationale filiaalbedrijven. Huurprijzen liggen hier blijvend hoog en er is sprake toenemende filialiseringgraad (NVM, 2012; Bardoel, 2013; Raatgever, 2014).

#### **2.4.2. Omvang van de gemeente**

Dit onderzoek wordt uitgevoerd in verschillende stedelijke contexten die onder andere verschillen op basis van de omvang van de gemeente. In enkele studies worden voorbeelden genoemd waarin kleine en grote gemeenten van elkaar verschillen. Daarnaast blijkt uit de literatuur dat de omvang van de gemeente van invloed is op de participatie van burgers. Het zijn volgens Thomas & Bromley (2002) en Napolitano e.a. (2007) juist de kleine gemeenten waar de problematiek rondom winkelleegstand in relatieve zin een grotere rol speelt ten opzichte van grote gemeenten.

Carr & Tavares (2014) tonen in hun studie aan, dat er een relatie bestaat tussen de grootte van de gemeente en de politieke participatie van burgers. In de studie worden verschillende argumenten gegeven over de verschillen tussen kleine en grote gemeenten. Deze verschillen zijn weliswaar onderzocht in de context van de politieke participatie van burgers, maar kunnen wellicht ook van toepassing zijn op de context van winkelstraten. Carr & Tavares (2014) noemen de studie van Oliver (2001) waarin wordt geconcludeerd dat de activiteiten van burgers in grote gemeenten minder impact hebben in vergelijking met kleine gemeenten. Daarnaast stelt Oliver (2012) dat burgers in kleine gemeenten meer interesse tonen in het verkrijgen van politieke invloed, vaker persoonlijk contact hebben met lokale bestuurders en minder moeite ervaren met het participeren in politieke organisaties (Oliver, 2001; Oliver & Ha, 2007; Oliver, 2012).

De uitspraak dat burgers in kleine gemeenten meer participeren en sneller persoonlijk contact leggen met lokale bestuurders, wordt bevestigd in de studie van Stein & Dillingham (2004). Stein & Dillingham (2004) stellen namelijk dat een hogere bevolkingsdichtheid leidt tot de creatie van hechte sociale netwerken en dit participatie stimuleert. Mensen die meer in elkaars geografische nabijheid zijn, leggen sneller contacten, delen gedachten over gemeenschappelijke problemen en ondernemen sneller actie. Mensen in grote gemeenten voelen minder connectie met hun burens en participeren minder in de samenleving. Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat ondernemers en vastgoedeigenaren in kleine gemeenten, vanwege de hogere geografische nabijheid, meer participeren in winkelstraatontwikkeling dan ondernemers en vastgoedeigenaren in grote gemeenten.

Korsten (2015) bevestigt de mening van Stein & Dillingham (2004) en Carr & Tavares (2014) en vult aan dat de hogere participatiegraad van burgers in kleine gemeenten veroorzaakt wordt door de beperkte omvang van financiële middelen van kleine gemeenten om de gemeentelijke ambities te kunnen realiseren (Korsten, 2015, p. 9). Op basis van deze studies is te concluderen dat de kleine gemeenten minder financiële middelen bezitten om de gemeentelijke ambities te kunnen realiseren en andere partijen in kleine gemeenten daardoor meer participeren. Derksen & Schaap (2004) bevestigen dat grote en kleine gemeenten verschillen in hun financiële middelen. Het verschil in uitgaven tussen kleine en grote gemeenten kan voor een groot deel kan worden verklaard door de verschillen in aard en intensiteit van maatschappelijke problemen (Derksen & Schaap, 2004, p. 145). De maatschappelijke problemen zijn volgens Korsten (2015) in kleine gemeenten kleiner dan in grote gemeenten.

Volgens Morgan (2009) beschikken kleine gemeenten niet alleen over minder financiële middelen, maar ook over minder menselijke en organisatorische middelen en leidt dat er toe dat kleine gemeenten zich minder bezighouden met het stimuleren van economische ontwikkeling in vergelijking met grote gemeenten (Morgan, 2009, p. 13). Morgan (2009) stelt dat het bezitten van financiële, menselijke en organisatorische middelen van invloed is op de participatie van de lokale overheid in het stimuleren van de lokale economische ontwikkeling. Morgan (2009) baseert deze uitspraak op een empirische studie naar de rol van lokale overheden in de economische ontwikkeling in de Verenigde Staten .

Uit onderzoek van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2015) blijkt daarentegen dat het financieringstekort in relatieve zin hoger ligt bij grote gemeenten (meer dan 70.000 inwoners) ten opzichte van kleine gemeenten (VNG, 2015, p. 181). Het is onduidelijk door welke uitgaven dit financieringstekort tot stand is gekomen, maar mogelijk heeft dit tot gevolg dat grote gemeenten meer bezuinigen en daarom minder participeren in de ontwikkeling van winkelstraten dan kleine gemeenten.

Korsten (2015) stelt dat de afstand tussen bestuurders en burgers in een kleine gemeente betrekkelijk klein is. Bestuurders zijn meer benaderbaar in kleine gemeenten. Volgens Korsten (2015) weten bestuurders daardoor beter wat er speelt in hun gemeente dan in grote gemeenten (Korsten, 2015, p. 11). Daarentegen stelt Korsten (2015) dat de werkdruk van ambtenaren in kleine gemeenten groter is dan in grote gemeenten. Volgens Korsten (2015) heeft een hoge werkdruk voor ambtenaren tot gevolg dat men eerder de neiging heeft om besluiten uit te stellen en controle op uitvoering van beleid uit te stellen (Korsten, 2015, p. 21).

Uit het onderzoek van de Kamer van Koophandel en Hoofdbedrijfschap Detailhandel (2010) naar de projecten, organisatie en financiering van centrummanagement, blijkt dat de participatie van ondernemers niet verschilt tussen kleine en grote gemeenten, maar dat kleine gemeenten in relatieve zin een grotere bijdrage leveren dan grote gemeenten. Daarnaast participeren vastgoedeigenaren minder in kleine gemeenten dan grote gemeenten. Op financieel vlak participeren ondernemers en eigenaren vaker in centrummanagement in kleine gemeenten ten opzichte van grote gemeenten. De grootste financiële bijdrage wordt zowel in kleine als grote gemeenten geleverd door ondernemers. In kleine gemeenten is de financiële bijdrage van ondernemers ten opzichte van de gemeente en vastgoedeigenaren het grootst.

Op basis van de literatuur is te concluderen dat ondernemers en vastgoedeigenaren meer participeren in kleine gemeenten dan in grote gemeenten, omdat burgers in kleine gemeenten meer invloed willen krijgen en vaker persoonlijk contact hebben met lokale bestuurders (Oliver, 2012); sneller hechte sociale netwerken hebben (Stein & Dillingham, 2004); kleine gemeenten minder financiële middelen bezitten en te maken hebben met minder maatschappelijke problemen (Derksen & Schaap, 2004; Korsten, 2015); de afstand tussen bestuurders en burgers kleiner is in kleine gemeenten en de hoge werkdruk voor ambtenaren tot gevolg heeft dat besluiten worden uitgesteld (Korsten, 2015). Daarentegen kan de geringe afstand tussen bestuurders en burgers er ook toe leiden dat kleine gemeenten juist meer betrokken zijn bij de ontwikkeling van de winkelstraten (Korsten, 2015). Tevens is het financieringstekort in relatieve zin lager in kleine gemeenten ten opzichte van grote gemeenten (VNG, 2015).

### 2.4.3. Financiële crisis

In dit onderzoek wordt inzicht verkregen in de participatie van ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren in de afgelopen tien jaar (2005- 2015). Er is bewust gekozen voor deze periode, omdat wordt verwacht dat de participatie van lokale actoren is veranderd ten gevolge van de financiële crisis, die rond het jaar 2008 is begonnen. In de literatuur is er echter (nog) weinig onderzoek verricht naar de invloed van de financiële crisis op de participatie van lokale actoren in de ontwikkeling van winkelstraten.

De financiële crisis heeft tot gevolg gehad dat het consumentenvertrouwen en de koopkracht sterk is gedaald (ING, 2014; NVM, 2014; Raatgever, 2014; Wrigley, 2014). Dit heeft bijvoorbeeld in binnensteden in Groot- Brittannië geleid tot een sterke toename van gedwongen bedrijfsbeëindigingen (Wrigley, 2014). Het dalende consumentenvertrouwen, veroorzaakt door de financiële crisis, heeft zich in winkelstraten vertaald in een sterke toename in leegstand in Britse binnensteden (Wrigley, 2014). De hedendaagse verwachtingen die de consument stelt aan winkelgebieden corresponderen niet altijd meer met het huidige aanbod aan functies dat in binnensteden wordt geboden (Coca- Stefaniak & Carroll, 2015, p. 39). Bovendien heeft de consument meer behoefte aan beleving en verblijft zij langer in winkelgebieden (Raatgever, 2014). Ondernemers kunnen inspelen op de consument door het organiseren van evenementen die de sfeer verhogen in een winkelgebied of het investeren in de openbare ruimte (Coca- Stefaniak & Carroll, 2015, p. 39). De verminderde behoefte aan detailhandel leidt er daarnaast toe dat vastgoedeigenaren moeten kiezen voor functietransformatie, indien zij hun pand ingevuld willen krijgen (Platform Binnenstadsmanagement, 2014).

In de studie van Coca- Stefaniak & Carroll (2015) wordt beweerd dat er nieuwe uitdagingen zijn ontstaan in de ontwikkeling van binnensteden, ten gevolge van de financiële crisis. Het managen van binnensteden wordt volgens Coca- Stefaniak & Carroll (2015) steeds belangrijker en het ontwikkelen van sterke relaties tussen belangrijke lokale actoren is daarbij een belangrijk aandachtspunt (Goodyear, 2013; Coca- Stefaniak & Carroll, 2015).

Er zijn tot op heden weinig studies gedaan naar invloed van de financiële crisis op de rol van lokale actoren in de ontwikkeling van winkelgebieden. Deze constatering wordt bevestigd in de studie van de Magalhes (2012). In de studie van de Magalhaes (2012) wordt onderzocht, in hoeverre de overheidsbezuinigingen door de financiële crisis van invloed zijn geweest op de participatie van de overheid in bedrijveninvesteringzones in Groot- Brittannië. De Magalhaes (2012) toont in zijn studie aan, dat het nog eigenlijk te vroeg is om te kunnen concluderen in hoeverre de bezuinigingen van de overheid van invloed zijn geweest op de participatie van lokale actoren in bedrijveninvesteringzones. De Magalhaes (2012) concludeert dat slechts in enkele bedrijveninvesteringzones de participatie van de lokale overheid is verminderd. De lokale overheid is in een klein aantal van de bedrijveninvesteringzones minder gaan participeren in de financiering van stadsreiniging, bewaking van veiligheid in de winkelstraat, kerstverlichting, festivals en bloembakken (De Magalhaes, 2012, p. 166). Volgens de Magalhaes (2012) heeft de verminderde overheidsbijdrage aan bedrijveninvesteringzones tot gevolg gehad dat bedrijveninvesteringzones zich meer zijn gaan richten op belangrijke veiligheids- en marketinginitiatieven, met name initiatieven die snel en zichtbaar resultaat hebben, zoals aanpassingen in de openbare ruimte (de Magalhaes, 2012, p. 168).

## 2.5. Samenvatting

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben hun weerslag gehad op de ontwikkeling van winkelstraten. Door de vergrijzing is de gemiddelde leeftijd van de consument en ondernemer toegenomen. Ten aanzien van de consument heeft dit geleid tot veranderde consumentenbehoeften en wensen (NVM, 2012). Ondernemers hebben door de vergrijzing vaker te maken gekregen met bedrijfsbeëindigingen en bedrijfsovernames (Kamer van Koophandel & Seinpost, 2012; NVM, 2014; Raatgever, 2014). De ontwikkelingen op het gebied van internet en social media hebben er toe geleid dat de grenzen tussen fysiek en online winkelen in toenemende mate zijn vervaagd (Hoofdbedrijfschap Detailhandel & CBW- Mitex, 2010; NVM, 2012; NVM, 2014). Ondernemers reageren verschillend op de ontwikkelingen op het gebied van internet. Het verschilt daarnaast tussen verschillende type winkelgebieden en branches in hoeverre het online- winkelen van invloed is op de ontwikkeling van winkelgebieden (Wrigley e.a., 2002; Burt & Sparks, 2003; Weltevreden & Rietbergen, 2007; 2009). Tevens zijn de behoeften van de consument veranderd door eisen ten aanzien van beleving, gemak en vermaak (NVM, 2012). De verschillende trends en ontwikkelingen hebben er toe geleid dat de concurrentie tussen winkelgebieden is vergroot. Om de aandacht van de consument te trekken, moeten winkelgebieden zich zien te onderscheiden. Het is daarbij ook belangrijk dat gemeenten goed kijken naar de behoefte aan winkels en zodoende winkelgebied verkleinen of transformeren naar andere functies (Buitelaar e.a., 2013; NVM, 2014; Raatgever, 2014).

Er is een grote verscheidenheid aan actoren betrokken bij de ontwikkeling van winkelstraten, waaronder consumenten, financiële instellingen en projectontwikkelaars. Elke actor beschikt over andere instrumenten om zijn of haar van elkaar onderling verschillende belangen te behartigen (Kamer van Koophandel & Seinpost, 2012; NVM, 2012; ING, 2014; Gerwen & Aarle, 2014; Raatgever, 2014; Raatgever e.a., 2015). Er zijn drie dominante actoren in de ontwikkeling van winkelstraten, die tevens centraal staan in deze studie: ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. Deze drie actoren verschillen bovendien onderling, zo zijn vastgoedeigenaren bijvoorbeeld te onderscheiden op basis van hun kernactiviteit en grootte van de vastgoedportefeuille (Janssen, 2010; Bernds e.a., 2012; Stolwijk, 2012; Raatgever, 2014; Hakansson & Lagin, 2015).

De participatie van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente blijkt te verschillen op basis van twee ruimtelijke indicatoren en één tijdsindicator, namelijk: het percentage winkelleegstand, de omvang van de gemeente en de financiële crisis. Winkelleegstand is van negatieve invloed op de ontwikkeling van een winkelstraat en de participatie van lokale actoren in winkelstraten. Het leidt er bijvoorbeeld toe dat vastgoedeigenaren huurinkomsten mislopen (van den Bergh, 2013; van der Wal, 2015). Het percentage winkelleegstand is de laatste jaren sterk gestegen (Locatus, 2015). Het verschilt echter sterk tussen verschillende typen winkelgebieden en branches in hoeverre winkelleegstand een rol speelt (Wrigley & Dolega, 2011; Eysink Smeets, 2013). Daarnaast verschilt de participatie van lokale actoren op basis van de omvang van de gemeente. In kleine gemeenten hebben ondernemers en vastgoedeigenaren meer invloed in de ontwikkeling van winkelstraten, omdat de bereikbaarheid van bestuurders beter is en de gemeente in kleine gemeenten minder financiële middelen bezit (Oliver, 2012; Korsten, 2015). Tot slot is de financiële crisis van invloed geweest op de participatie van lokale actoren in winkelstraatontwikkeling. De financiële crisis is van negatieve invloed geweest op de koopkracht van consumenten (ING, 2014; NVM, 2014; Raatgever, 2014). Overheidsbezuinigingen hebben tevens ertoe geleid dat de gemeente haar financiële bijdrage aan verschillende initiatieven in winkelstraten heeft teruggedraaid (de Magalhaes, 2012).

## 3. Participatie van stakeholders in winkelstraatontwikkeling

### 3.1. Inleiding

In deze studie wordt getracht om verklaringen te vinden voor de participatie van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeenten in winkelstraatontwikkeling

Om de primaire rol van de lokale overheid, ondernemers en vastgoedeigenaren in de hedendaagse ontwikkeling van winkelstraten te kunnen verklaren, dient te worden gekeken naar de oorzaken voor de betrokkenheid van de publieke en private actoren bij de ontwikkeling van winkelgebieden. In de wetenschappelijke literatuur wordt de rol van de lokale overheid, ondernemers en vastgoedeigenaren behandeld in studies die plaatsvinden in de context van centrummanagement of bedrijveninvesteringszones. Dit zijn twee type samenwerkingsverbanden van publieke en private actoren, die de laatste jaren vaker worden toegepast in winkelgebieden om het economisch functioneren van het winkelgebied te doen versterken. In de loop der jaren is de rol van de lokale overheid in de ontwikkeling van winkelgebieden steeds kleiner geworden en die van ondernemers en vastgoedeigenaren juist steeds groter. Bedrijveninvesteringszones zijn een instrument waarbij de centrale rol in de ontwikkeling van de winkelgebieden ligt bij de ondernemers. De lokale overheid neemt nog maar een beperkte rol in, door te stimuleren of te faciliteren (Berndsen e.a., 2012, p. 15).

#### 3.1.1. Centrummanagement

Centrummanagement vindt zijn oorsprong in Groot- Brittannië, waar het *'town centre management'* (TCM) wordt genoemd (Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010, p. 9). Centrummanagement is in Groot- Brittannië ontstaan als een antwoord op de toenemende concurrentiedruk, waaronder het ontstaan van nieuwe winkelconcepten (winkelgebieden aan de rand van de stad) en veranderingen in consumentengedrag (Wells, 1991, p. 24; Coca- Stefaniak e.a., 2009, p. 79). In Nederland is de aanleiding voor centrummanagement vaak gelegen in een aanstaande herinrichting, herontwikkeling of bedreiging van een (nieuw) concurrerend winkelgebied (Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010, p. 7). Volgens Napolitano e.a. (2007) hebben de verschillende definities in de wetenschap van centrummanagement met elkaar gemeen dat het van belang is om een grote verscheidenheid aan stakeholders te betrekken bij het zorgdragen voor een vitale binnenstad. Deze stakeholders zijn onder te verdelen in een drietal hoofdcategorieën, namelijk de publieke sector, de private sector en vrijwilligersorganisaties (Medway e.a., 2000). Volgens Medway e.a. (2000) zijn er slechts een aantal belangrijke actoren in centrummanagement, namelijk de lokale overheid, ondernemers en vastgoedeigenaren. Centrummanagement is gebaseerd op een gelijkwaardige samenwerking tussen publieke en private actoren, waarbij een gezamenlijk middelen worden ingezet (Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010, p. 9). Volgens de Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel (2010) wordt in sommige steden de term centrummanagement gebruikt, terwijl het niet gaat om centrummanagement. Dit wordt bevestigd door Coca- Stefaniak e.a. (2009) die concluderen dat met de opkomst van TCM in Groot- Brittannië, vergelijkbare initiatieven ontstonden in andere Europese landen. Initiatieven die worden ondernomen binnen centrummanagement variëren van het schoonhouden van de straat tot aan ophangen van kerstverlichting (Peel, 2003, p. 151).

### 3.1.2. Bedrijveninvesteringszones

Uit verschillende studies komt naar voren dat participanten in centrummanagement klagen over lokale actoren die profiteren van de initiatieven die worden georganiseerd in centrummanagement, maar niet daar aan meebetalen (Forsberg e.a., 1999; Medway e.a., 2000; Peel, 2003). Bedrijveninvesteringszones bieden een oplossing om lokale actoren te verplichten om mee te betalen aan de ontwikkeling van (winkel)gebieden (Peel, 2003, p. 151). In de Verenigde Staten en Groot-Brittannië verloopt de financiering van de meeste *Business Improvement Districts* (BID) via vastgoedeigenaren (Peel, 2003, p. 151). Volgens Berndsen e.a. (2012) is het een voordeel om de financiering van bedrijveninvesteringszones via vastgoedeigenaren te laten lopen, want de belangen van vastgoedeigenaren kennen een lange termijn en vastgoedeigenaren vormen een kleinere en stabielere groep om de heffing te innen (Berndsen e.a., 2012, p. 40). In Nederland worden bedrijveninvesteringszones vooral georganiseerd vanuit ondernemers. Ondernemers bepalen gezamenlijk welke maatregelen moeten worden uitgevoerd om het winkelgebied aantrekkelijk te maken, aanvullend op de diensten die de gemeente levert (Berndsen e.a., 2012, p. 7). Sinds 1 januari 2015 is de Wet op de BedrijvenInvesteringsZone in werking getreden en is het ook mogelijk om naast ondernemers, vastgoedeigenaren te laten deelnemen. Indien de meerderheid van de ondernemers (en / of vastgoedeigenaren) in een winkelgebied akkoord gaat met het instellen van een bedrijveninvesteringszone, is iedereen verplicht om een financiële bijdrage te leveren (Berndsen e.a., 2012; de Magalhaes, 2012).

### 3.1.3. Redenen voor publiek- private samenwerking in winkelstraatontwikkeling

Samenwerking tussen publieke en private actoren in de ontwikkeling van winkelstraten, bijvoorbeeld via centrummanagement of bedrijveninvesteringszones, is een gevolg van de onderlinge afhankelijkheid tussen publieke en private partijen. Om de gevarieerde wensen die de consument stelt aan winkelstraten te kunnen realiseren, is het volgens Napolitano e.a. (2007) nodig dat publieke en private betrokkenen samenwerken. De onderlinge afhankelijkheid tussen publieke en private partijen wordt gecreëerd door een gebrek aan middelen van beide partijen (Klijn & Teisman, 2002; Napolitano e.a., 2007). Publieke partijen hebben namelijk medewerking van private actoren nodig in winkelstraatontwikkeling, omdat private partijen over middelen beschikken die de overheid zelf niet bezit, zoals economische expertise en investeringskapitaal (Arts & Tatenhove, 2004, p. 352; Rhodes, 2008 p. 1244). Vastgoedeigenaren verhuren de panden aan ondernemers die hun bedrijf vervolgens exploiteren in de winkelstraat. Daarentegen hebben private partijen de overheid nodig om bijvoorbeeld investeringen te mogen doen en subsidies te mogen ontvangen (Ysa, 2007, p. 38).

Belanghebbenden verschillen echter in hun mening over succes en hebben concurrerende belangen en behoeften. Het is de vraag of deze verschillende belangen geïntegreerd kunnen worden in één gezamenlijke visie (Peel, 2003, p. 159). Volgens Forsberg e.a. (1999) en Hakansson & Lagin (2015) is het niet vanzelfsprekend dat er een samenwerking mogelijk is tussen de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren.



Klijn & Teisman (2002) zijn van mening dat samenwerking tussen publieke en private partijen niet mogelijk is, omdat er teveel obstakels zijn. Zo is de grote verscheidenheid aan actoren die betrokken zijn in publieke- private samenwerking een bedreiging voor het besluitvormingsproces. Ten tweede leidt de combinatie van uiteenlopende belangen tussen publieke en private partijen volgens Klijn & Teisman (2002), tot grotere risico's en kans op falen voor betrokkenen. Ten derde willen publieke actoren politieke invloed op projecten en willen private actoren de politieke invloed juist minimaliseren.

Door te participeren, kunnen publieke en private actoren invloed uit oefenen op de ontwikkeling van winkelstraten. Volgens Verweij e.a. (2013) kunnen betrokkenen participeren, omdat zij een bepaalde positie hebben in het besluitvormingsproces.

### **3.2. Toenemende invloed van marktpartijen ten opzichte van overheid**

De hedendaagse invloed van ondernemers en vastgoedeigenaren in de ontwikkeling van winkelstraten is te verklaren op basis van de ontwikkelingen op het gebied van *governance*. Het construct *governance* verwijst volgens Rhodes (2008) naar een nieuwe wijze waarop de samenleving wordt geregeerd (Rhodes, 2008, p. 1246).

Sinds de jaren '80 is de lokale overheid op het gebied van stedelijk beleid steeds vaker gaan samenwerken met private partijen. Er is een verschuiving merkbaar geweest van '*government* naar *governance*' (Boelens e.a., 2006, p. 27; Aarts & During, 2006, p. 33; Stolwijk, 2012). In de jaren '50 en '60 werden het merendeel van de ruimtelijke planningsopgaven gedomineerd door *government*, werd er geloofd in de maakbaarheid van de samenleving en was er een duidelijke scheiding tussen het publieke en private domein (Spit & Zoete, 2006; Stolwijk, 2012, p. 27). Marissing (2008) stelt dat er een verschillende trends van invloed zijn geweest op de overgang van *government* naar *governance*. Door de decentralisatie en privatisering van de lokale overheid is er vanuit de samenleving meer vraag ontstaan naar inspraak van en interactie met private partijen (Marissing, 2008, p. 30-31). Sinds de jaren '80 zijn lokale overheden meer gaan inzien dat samenwerken met private partijen een meerwaarde heeft (Hajer e.a., 2004, Stolwijk, 2012, p. 27). Jong (2012) stelt dat de opkomst van '*urban governance*' is veroorzaakt door een combinatie van trends, waaronder globalisering, digitalisering, decentralisering van beleid, opkomst van de consumptiemaatschappij en de financiële crisis (Jong, 2012, p. 12). Steeds meer verantwoordelijkheid van de overheid is verschoven richting ondernemers, burgers en overige private partijen (Brown, 1999). Volgens Melik e.a. (2009) gedragen Nederlandse gemeenten zich steeds meer op een ondernemende wijze en uit dit zich in een nauwe betrokkenheid bij de bevordering van de welvaart van de stad en het vermogen om banen en investeringen aan te trekken. De ondernemende strategieën van gemeenten, zoals de grootschalige organisatie van evenementen of herstructureringsprojecten, vergroten de behoefte aan (financiële) deelname van de private sector (Melik e.a., 2009, p. 209).

De invloed van private partijen in stedelijk beleid is in de loop der jaren steeds belangrijker geworden. Maar volgens Stolwijk (2012) hebben lokale overheden nog steeds veel invloed op de ontwikkeling van winkelgebieden, door middel van het bestemmingsplan, branchering (Stolwijk, 2012, p. 27) en de wet en regelgeving (Morgan, 2009). De vraag is of het huidige beleid voldoende veerkrachtig is in het kader van de overgang van *government* naar *governance*.

### 3.3. Primaire stakeholders in winkelstraatontwikkeling

Napolitano e.a. (2007) stellen dat er een groot aantal verschillende publieke en private partijen betrokken zijn bij de ontwikkeling van winkelstraten in binnensteden en dat zij allen een zekere mate van invloed hebben op de vitaliteit van het winkelgebied (Napolitano e.a., 2007, p. 3). Medway e.a. (2000) trachten in hun studie de grote verscheidenheid aan betrokkenen bij de ontwikkeling van winkelstraten in binnensteden, te categoriseren in een drietal groepen: de publieke sector, private sector en vrijwillige sector. De vrijwillige sector omvat volgens Medway e.a. (2000) maatschappelijke organisaties en bewonersgroepen (Medway e.a., 2000; p. 369; Napolitano e.a., 2007, p. 4). De meest belangrijke actoren zijn volgens Medway e.a. (2000) en Napolitano e.a. (2007) de lokale overheid, ondernemers en vastgoedeigenaren.

Napolitano e.a. (2007) en Hakansson & Lagin (2015) maken in hun studies onderscheid tussen primaire en secundaire stakeholders. Dit onderscheid is volgens Napolitano e.a. (2007) belangrijk om te maken, omdat wanneer primaire belanghebbenden niet participeren, dat een mislukking van het organisatiemodel tot gevolg kan hebben (Napolitano e.a., 2007, p. 6). Volgens Hakansson & Lagin (2015) is het belang van een stakeholder gebaseerd op de macht en mogelijkheid om andere stakeholders te kunnen beïnvloeden. Een primaire stakeholder wordt omschreven als een belangrijke stakeholder die een bijdrage levert aan de organisatie door het leveren van middelen. Het is geen vereiste dat de primaire stakeholder moet beschikken over financiële middelen om invloed uit te kunnen oefenen (Napolitano e.a., 2007, p. 6; Hakansson & Lagin, 2015, p. 152). Een secundaire stakeholder kan volgens de Nisco e.a. (2008) ook worden beïnvloed of invloed uitoefenen op de organisatie, zonder daar enige directe transactie mee te hebben (Hakansson & Lagin, 2015, p. 152).

Uit de studie van Wagner Mainardes e.a. (2011) blijkt dat de categorisering van stakeholder in 'primair' of 'secundair' afhankelijk is van de context. De lokale overheid wordt door Wagner Mainardes e.a. (2011) als secundaire stakeholder gezien in centrummanagement, terwijl Napolitano e.a. (2008, p. 6) en Hakansson & Lagin (2015, p. 152) de lokale overheid als primaire stakeholder categoriseren in centrummanagement (Clarksson, 1995; Wagner Mainardes e.a., 2011; Hakansson & Lagin, 2015).

### 3.4. Participatie van lokale actoren in winkelstraatontwikkeling

Het ontbreekt in de wetenschappelijke literatuur aan een definitie van participatie van lokale actoren in de context van winkelstraatontwikkeling. Verweij e.a. (2013) definiëren participatie in de context van de invloed van stakeholders in publiek- private samenwerking: *'de potentiële invloed die stakeholders bezitten omdat zij een specifieke positie hebben verworven in het besluitvormingsproces'* (Verweij e.a., 2013, p. 1037). Innes & Booher (2004) definiëren participatie daarentegen in de context van de invloed van burgers op de besluitvorming van de overheid: *'een samenwerkingsproces dat een breed scala aan stakeholders aangrijpt, zoals burgers, non-profit organisaties, private en publieke actoren en waar communicatie, leren en actie van essentieel belang zijn voor een zinvolle deelname'* (Innes & Booher, 2004, p. 421). Beide definities van participatie hebben gemeen dat het gaat om het verschil in mate van invloed van verschillende betrokkenen in een proces waarin meerdere betrokkenen een rol spelen. Volgens Martinez en Olander (2015) hebben de verschillende definities van participatie in verschillende contexten gemeen dat het gaat om betrokkenen die worden beïnvloed door een beslissing en daarom invloed hebben in het

besluitvormingsproces (Martinez & Olander, 2015, p. 58). De ontwikkeling van winkelstraten kan tevens worden gezien als een besluitvormingsproces waarbij verschillende betrokkenen, namelijk de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren, invloed uitoefenen op de ontwikkelingsrichting van de winkelstraat.

Hoewel het ontbreekt aan een definitie van participatie in de context van winkelstraatontwikkeling worden er in de literatuur wel voorbeelden gegeven van de participatie van lokale actoren in de ontwikkeling van winkelstraten. Deze participatie is echter erg gevarieerd. Volgens Peel (2003) kan participatie van betrokkenen in het kader van centrummanagement sterk variëren: het aanbieden van schoonmaakwerkzaamheden, zoals het verwijderen van graffiti en het schoonmaken van de straat; fysieke interventies, zoals nieuwe bestrating en inrichting van de straat; promotie van het winkelgebied, zoals beeldverbetering, kerstverlichting en het gebruik van lokale media (Peel, 2003, p. 151). De Jong (2012) maakt in zijn scriptie naar ondernemersparticipatie in de openbare ruimte onderscheid tussen vier categorieën van ondernemersparticipatie, namelijk: financieel en fysiek, zoals sponsoren, het inhuren van bewakers en het aanschaffen van benodigdheden; niet- financieel en fysiek, zoals het leveren van mankracht of de deelname aan een straatfeest; financieel en niet-fysiek, zoals marketing, subsidiëren en doneren; niet- financieel en niet- fysiek, zoals het delen van kennis, het leggen van contacten, het organiseren van een festival of de deelname aan een winkeliersvereniging (de Jong, 2012, p. 44).

Stolwijk (2012) geeft in haar scriptie voorbeelden van de instrumenten waarmee vastgoedeigenaren en de lokale overheid de leegstand in winkelstraten trachten aan te pakken. Instrumenten waarmee vastgoedeigenaren de leegstand trachten aan te pakken zijn: door middel van huurincentives, het transformeren, intensiveren of het moderniseren van vastgoed of door tijdelijke maatregelen, zoals window dressing of pop-up stores (Stolwijk, 2012, p. 45- 47 ). De participatie van de lokale overheid is volgens Stolwijk (2012) te onderscheiden in verschillende rollen. De lokale overheid kan verschillende rollen aannemen, zoals een faciliterende rol of een stimulerende rol (Stolwijk, 2012, p. 47- 52 ). De lokale overheid kan bovendien verschillende maatregelen treffen om ontwikkelingen in winkelstraten te sturen. Zij kan een faciliterende rol innemen door meer vrijheid voor ondernemers en vastgoedeigenaren te creëren, door middel van bestemmingsvrije zones of flexibele bestemmingen (Gerwen & Aarle, 2014; Raatgever, 2014). De lokale overheid kan er ook voor kiezen om gebruik te maken van de leegstandsverordening en boetes op te leggen aan passieve vastgoedeigenaren (Gemeente Breda, 2011, p. 4; Gerwen & Aarle, 2014, p. 14; Raatgever e.a., 2015, p. 7).

Op basis van de literatuur is te concluderen dat het ontbreekt aan een definitie van participatie van lokale actoren in de context van winkelstraatontwikkeling. Daarnaast is er een grote verscheidenheid in de wijze van participeren door lokale actoren in de ontwikkeling van winkelstraten. In deze studie wordt er voor gekozen om participatie op te vatten als: *de invloed van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in de ontwikkeling van winkelstraten* en participatie vanwege de grote verscheidenheid niet te categoriseren. Welke verklaringen liggen er aan ten grondslag dat ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren participeren in de ontwikkeling van winkelstraten?

### 3.4.1. Participatie van ondernemers in winkelstraatontwikkeling

In de literatuur worden verschillende verklaringen genoemd voor de participatie van ondernemers in de ontwikkeling van winkelgebieden. Deze verklaringen zijn afkomstig uit de studies van Forsberg e.a. (1999); Medway e.a. (2000) en Guimaraes (2012). Uit de studies blijkt dat de ondernemer sterk gericht is op het behalen van de eigen bedrijfsdoelstellingen en ontwikkeling van het bedrijf (Das & Teng, 2000, Warnaby e.a., 2005; Riviezzo e.a. 2009; Hakansson & Lagin, 2015). Berndsen e.a. (2012) stellen dat een deel van de ondernemers niet of nauwelijks geïnteresseerd zijn in belangen die verder reiken dan de eigen onderneming (Berndsen e.a., 2012, p. 19).

De studie van Forsberg e.a. (1999) is gericht op de aanleiding van participatie van ondernemers en vastgoedeigenaren in centrummanagement. Het onderzoek is uitgevoerd in een drietal gemeenten in Zweden met een inwoneraantal tussen 35.000 en 50.000 inwoners. Tevens is de mening van ondernemers en vastgoedeigenaren vergeleken met de centrummanagers uit de drietal gemeenten. Uit de studie blijkt dat de meest genoemde reden voor de participatie van ondernemers en vastgoedeigenaren in centrummanagement, het stimuleren van de economische vitaliteit van de binnenstad betreft. Net iets minder dan de helft van de ondernemers geeft aan dat zij participeren in centrummanagement, vanwege de gedachte dat er zoveel mogelijk stakeholders moeten participeren in centrummanagement. De meest genoemde redenen om niet te participeren in centrummanagement is voor zowel ondernemers als vastgoedeigenaren, het ontbreken van de behoefte om te willen participeren in centrummanagement en de hoge kosten van lidmaatschap om deel te nemen aan centrummanagement. Enkele ondernemers en vastgoedeigenaren geven als reden om niet te participeren dat het hen ontbreekt aan tijd om deel te nemen aan centrummanagement en dat zij niet profiteren van de activiteiten die worden georganiseerd in het kader van centrummanagement. Een klein deel van de ondernemers geeft aan dat zij niet participeren in centrummanagement, omdat zij recent zijn gevestigd in het winkelgebied.

De studie van Medway e.a. (2000) focust zich op de redenen van participatie van zelfstandige ondernemers en filiaalbedrijven in centrummanagement. Ondernemers in een tweetal gemeenten in Groot-Brittannië, met een inwoneraantal dat varieert van 80.000 tot 120.000 inwoners, is gevraagd naar de redenen waarom zij participeren in centrummanagement. Daarnaast is aan 82 centrummanagers uit Groot-Brittannië gevraagd wat volgens hen de redenen zijn dat ondernemers niet participeren in centrummanagement.

Uit de studie van Medway e.a. (2000) blijkt dat zelfstandige ondernemers en filiaalbedrijven verschillen in hun participatie in centrummanagement. Medway e.a. (2000) stellen op basis van interviews met filiaalbedrijven dat er verschillende factoren aan ten grondslag liggen waarom filiaalbedrijven participeren in centrummanagement. Een verklaring voor de participatie van filiaalbedrijven in centrummanagement is een verbetering van de relaties met lokale actoren en kennis van de lokale omgeving. Daarnaast is de publiciteit die een deelname aan centrummanagement genereert, positief voor het imago van het bedrijf (Medway e.a., 2000). Zelfstandige ondernemers verschillen in hun beweegredenen om deel te nemen aan centrummanagement. De zelfstandige ondernemer vertelt dat zij door deelname aan centrummanagement een gezond ondernemersklimaat met realistische huurprijzen genereert.

Daarnaast geeft de zelfstandige ondernemer aan dat zij door deelname aan centrummanagement input krijgt voor beslissingen ten aanzien van de ontwikkeling van het winkelgebied (Medway e.a. 2000). Het filiaalbedrijf tracht, door deel te nemen aan centrummanagement, haar imago te verbeteren en de lokale betrokkenheid te verhogen. De zelfstandige ondernemer daarentegen tracht haar invloed te vergroten in het winkelgebied en een gezond ondernemersklimaat te genereren.

In het onderzoek van Medway e.a. (2000) is daarnaast aan 82 centrummanagers in Groot-Brittannië gevraagd om welke redenen zelfstandige ondernemers en filiaalbedrijven verschillen in hun participatie in centrummanagement. Volgens de centrummanagers is het mogelijk dat bedrijfsleiders van filiaalbedrijven worden beperkt door het hoofdkantoor. Dit is vaak te wijten aan een gebrek aan autonomie van bedrijfsleiders. Voor deelname aan centrummanagement moet vaak toestemming worden gevraagd bij het hoofdkantoor. Beweegredenen voor filiaalbedrijven om niet te participeren in centrummanagement, volgens centrummanagers, zijn het zich niet verantwoordelijk voelen voor de ontwikkeling van het winkelgebied en scepticisme ten opzichte van de voordelen die deelname aan centrummanagement oplevert voor het eigen bedrijf. Filiaalbedrijven met een sceptische houding willen geen geld en tijd steken in deelname aan centrummanagement om de ontwikkeling van winkelgebieden te stimuleren (Medway e.a., 2000). Volgens centrummanagers is een deel van die filiaalbedrijven van mening dat de verantwoordelijkheid in de ontwikkeling van het winkelgebied bij de lokale overheid ligt. Zelfstandige ondernemers vinden dat de verantwoordelijkheid in de ontwikkeling van het winkelgebied bij de filiaalbedrijven ligt, in tegenstelling tot de lokale overheid of henzelf. Daarnaast wordt gebrek aan tijd en geld genoemd als een reden voor ondernemers om niet te participeren in centrummanagement. Dit speelt voor de zelfstandige ondernemers een grotere rol dan voor de filiaalbedrijven. Zelfstandige ondernemers zijn vaak eenmansbedrijven die geen tijd hebben om aanwezig te zijn bij vergaderingen of bijeenkomsten. Filiaalbedrijven hebben daarentegen meer arbeidsflexibiliteit in vergelijking met zelfstandige ondernemers (Medway e.a., 2000).

Guimaraes (2012) heeft onderzocht in hoeverre ondernemers verschillen in hun participatie in de ontwikkeling van het winkelgebied, op basis van de leeftijd van de ondernemer en het aantal jaren dat de ondernemer is gevestigd in het winkelgebied. De studie is uitgevoerd onder 125 ondernemers in drie verschillende typen winkelgebieden in Lissabon, namelijk het historische centrum; het moderne centrum en een groot winkelcentrum aan de rand van de stad. Volgens Guimaraes (2012) is de veroudering van ondernemers gerelateerd aan de veroudering van het winkelgebied waar zij zijn gevestigd (Guimaraes, 2012, p. 123).

In deze studie wordt gesteld dat de leeftijd van de ondernemer van negatieve invloed is op de bereidheid van ondernemers om, door middel van het implementeren van moderne communicatiemiddelen en technologieën, te participeren in de ontwikkeling van winkelgebieden. Naarmate de leeftijd van ondernemers toeneemt, daalt het percentage dat gebruik maakt van moderne communicatiemiddelen en technologieën: een internetsite, blog, klantenkaart, verspreiding van flyers, adverteren in magazines, een facebookpagina. Het zijn volgens Guimaraes (2012) voornamelijk de jonge ondernemers die gebruik maken van deze moderne communicatiemiddelen en technologieën. Redenen waarom ondernemers met een relatief hoge leeftijd minder gebruik maken van moderne communicatiemiddelen en technologieën, zijn onder andere het feit dat zij al voor langere tijd in het winkelgebied zijn gevestigd, gebruik maken van mond-op-mond reclame of niet over de capaciteit beschikken om moderne communicatiemiddelen

en technologieën te implementeren (Guimareas, 2012). Daarbij moet worden opgemerkt dat ondernemers met een familiebedrijf vaak kunnen teruggrijpen op de jongere generatie en via die weg toch moderne communicatiemiddelen en technologieën kunnen implementeren.

In de studie van Guimareas (2012) wordt tevens gesteld dat er een positieve relatie bestaat tussen de leeftijd van de ondernemer en het lidmaatschap van een lokale ondernemersvereniging. Jonge ondernemers zien de voordelen niet in van de ondernemersvereniging en vinden de ondernemersvereniging star, omdat er binnen de ondernemersvereniging voor hen weinig mogelijkheden zijn tot het nemen van initiatieven.

### **3.4.2. Participatie van de gemeente in winkelstraatontwikkeling**

De gemeente speelt een primaire rol in de ontwikkeling van winkelgebieden (Forsberg e.a., 1999; Medway e.a., 2000; Raatgever, 2014; Hakansson & Lagin; 2013; 2015). Volgens Guy (1998) is de overheid betrokken in de ontwikkeling van winkelgebieden om een drietal redenen: om de doeltreffendheid van de markt te verbeteren; om negatieve externaliteiten te beheersen en om te beschermen of subsidiëren om maatschappelijke redenen (van der Krabben, 2009, p. 1033). Van der Krabben (2009) stelt dat gemeenten, ondernemers en vastgoedeigenaren samen moeten werken om de ontwikkeling van winkelgebieden tot een succes te brengen. Het succes van vastgoedeigenaren en ondernemers is afhankelijk van het ruimtelijk beleid van de gemeente. Het succes van het gemeentelijk beleid is andersom afhankelijk van de ontwikkelingen van vastgoedeigenaren en ondernemers (van der Krabben, 2009, p. 1039).

Volgens Astbury & Thurstain – Goodwin (2014) kan de gemeente een belangrijke rol spelen in de ontwikkeling van winkelstraten door het coördineren van economische ontwikkelingen in de binnenstad met winkelgebieden aan de rand en buiten de stad. Uit de studie van Thompson e.a. (2015) blijkt eveneens dat financiële steun vanuit de gemeente nodig is om ondernemers en vastgoedeigenaren te ondersteunen in de ontwikkeling van winkelgebieden (Thompson e.a., 2015, p. 243).

Uit de studie van Coca- Stefaniak e.a. (2009) blijkt dat de mate van participatie van de gemeente kan verschillen tussen steden met centrummanagement. Het is niet vanzelfsprekend dat de gemeente de grootste financiële of organisatorische bijdrage levert aan centrummanagement (Coca- Stefaniak e.a., 2009, p. 77) Volgens Raatgever (2014) blijft gemeentelijke participatie in centrummanagement nodig om informatiestromen te borgen en kennis uit te wisselen tussen publieke en private partijen. In het onderzoeksrapport van de Kamer van Koophandel en Hoofdbedrijfschap Detailhandel (2010) over de rol van lokale actoren in centrummanagement, blijkt dat gemeente zowel bestuurlijk als ambtelijk kan participeren in centrummanagement. Volgens Kamer van Koophandel en Hoofdbedrijfschap Detailhandel (2010) leidt bestuurlijke betrokkenheid tot een verhoogde slagingskans en status van centrummanagement. Bestuurlijke betrokkenheid kan daarentegen leiden tot uiteenlopende standpunten en beslissingen.

In de wetenschappelijke literatuur worden geen voorbeelden gegeven van de wijze waarop de gemeente participeert in de ontwikkeling van winkelgebieden. Tevens zijn er geen studies uitgevoerd waar de mening van ondernemers en vastgoedeigenaren over de participatie van de lokale overheid wordt geïnventariseerd. In paragraaf **2.4.2.** is behandeld in hoeverre de omvang van de gemeente van invloed is op de participatie van de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren in de ontwikkeling van winkelgebieden. Op basis van de literatuur is geconcludeerd dat kleine gemeenten minder financiële middelen bezitten dan grote gemeenten (Derksen & Schaap, 2004; Korsten, 2015). Het financieringstekort van kleine gemeenten is echter kleiner dan grote gemeenten (VNG, 2015). Daarnaast hebben kleine gemeenten minder te maken met maatschappelijke problemen en is de afstand tussen burgers en bestuurders kleiner in vergelijking met grote gemeenten (Oliver, 2012; Korsten, 2015). Uit het onderzoeksrapport van de Kamer van Koophandel en Hoofdbedrijfschap Detailhandel (2010) blijkt tevens dat kleine gemeenten in relatieve zin een grotere financiële bijdrage hebben geleverd aan centrummanagement in vergelijking met grote gemeenten. Op basis van de constatering uit de literatuur kan worden gesteld dat kleine gemeenten meer participeren in de ontwikkeling van winkelstraten dan grote gemeenten.

### **3.4.3. Participatie van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling**

Forsberg e.a. (1999) en Hakansson & Lagin (2015) zijn van mening dat de participatie van de vastgoedeigenaar in de ontwikkeling van winkelgebieden onvoldoende wordt belicht in de bestaande literatuur. De wetenschappelijke literatuur over de participatie van vastgoedeigenaren in winkelgebieden is echter beperkt.

De studie van Hakansson & Lagin (2015) heeft plaatsgevonden in een gemeente in Midden- Zweden met 45.000 inwoners, waarbij semi- gestructureerde interviews zijn afgenomen onder gemeenteambtenaren, de centrummanager, ondernemers en vastgoedeigenaren. Hakansson & Lagin (2015) vertellen in hun studie dat vastgoedeigenaren in de interviews hebben aangegeven dat zij zichzelf zien als 'te klein' om invloed uit te kunnen oefenen op de ontwikkeling van het winkelgebied. Volgens Hakansson & Lagin (2015) is de behoefte van vastgoedeigenaren om te participeren in de ontwikkeling van winkelgebieden lager wanneer er een vastgoedeigenaar met een grote vastgoedportefeuille in het winkelgebied gevestigd is, omdat de vastgoedeigenaar met de grootste vastgoedportefeuille altijd de meeste invloed hebben, ongeacht de participatiegraad van andere vastgoedeigenaren (Hakansson & Lagin, 2015, p. 155).

In de studie van Hakansson & Lagin (2015) komt verder naar voren dat de lokale overheid vindt dat vastgoedeigenaren een passieve rol hebben in de ontwikkeling van winkelgebieden. Er worden verschillende voorbeelden genoemd: zo doen vastgoedeigenaren geen aanpassingen aan hun eigen vastgoed en hebben ze over het algemeen weinig lokale betrokkenheid. Daarnaast bleken vastgoedeigenaren zelden aanwezig te zijn bij vergaderingen die gingen over de ontwikkeling van winkelgebieden, ongeacht of zij ter verantwoording werden geroepen door de lokale overheid (Hakansson & Lagin, 2015, p. 155). Vastgoedeigenaren geven aan het gedrag te herkennen en wijten het passieve gedrag aan een gebrek aan tijd en focus op hun eigen bedrijf. Volgens de lokale overheid kunnen vastgoedeigenaren hun invloed in de ontwikkeling van winkelgebieden vergroten door samen te werken en hun resources te integreren (Hakansson & Lagin, 2015, p. 156).

De geïnterviewde ondernemers in de studie van Hakansson & Lagin (2015) geven aan dat zij geen voordelen zien in de betrokkenheid van vastgoedeigenaren bij de ontwikkeling van het winkelgebied. De ondernemer ziet de rol van de vastgoedeigenaar in het winkelgebied, voornamelijk als de rol van 'verhuurder' (Hakansson & Lagin, 2015).

Op basis van de studie van Hakansson & Lagin (2015) kunnen twee factoren worden genoemd waarin vastgoedeigenaren kunnen worden onderscheiden in hun participatie, namelijk de omvang van de vastgoedportefeuille en lokale betrokkenheid (Hakansson & Lagin, 2015, p. 155). De grote vastgoedeigenaren domineren de markt en de kleine vastgoedeigenaren hebben weinig of geen invloed. In de studie wordt met 'grote vastgoedeigenaar' verwezen naar de vastgoedeigenaren met een groot omvang vastgoed en verdeeld over meerdere (winkel)gebieden. Volgens de geïnterviewde centrummanager in de studie van Hakansson & Lagin (2015) verschillen vastgoedeigenaren daarnaast in lokale betrokkenheid en leidt dit tot een verschil in participatie in centrummanagement (Hakansson & Lagin, 2015, p. 155).

Op basis van de studie van Forsberg e.a. (1999) kunnen geen verklaringen worden gevonden voor de participatie van vastgoedeigenaren. Forsberg e.a. (1999) maken geen onderscheid in de redenen om wel of niet te participeren in centrummanagement tussen vastgoedeigenaren en ondernemers.

Stolwijk (2012) concludeert in haar scriptie over de rol van vastgoedeigenaren in randstraten van het kernwinkelgebied, dat vastgoedeigenaren onderscheiden kunnen worden in hun participatiegedrag op basis van hun bereidheid om de leegstand aan te pakken. De bereidheid om leegstand aan te pakken kan worden gezien als een voorbeeld van het participeren van vastgoedeigenaren in de ontwikkeling van winkelstraten. Vastgoedeigenaren die tevens ondernemer zijn, hebben volgens Stolwijk naast een financieel belang ook het belang om de onderneming draaiende te houden. Eising (2005) stelt in zijn scriptie dat vastgoedeigenaren die ook ondernemer zijn, de link leggen tussen het economisch functioneren van de winkelstraat en de vastgoedbelegging (Eising, 2005, p. 51).

Particuliere vastgoedeigenaren hebben vaak minder vastgoed in vergelijking met grotere (institutionele) vastgoedeigenaren en gaan daarom sneller over tot het aanpakken van leegstand (Stolwijk, 2012, p. 42). Volgens Stolwijk (2012) verschillen vastgoedeigenaren op basis van een drietal factoren in hun participatie in de ontwikkeling van de winkelstraat, namelijk: in hun bewustzijn dat leegstand een negatief effect heeft op het winkelgebied, de lokale betrokkenheid en in hun financiële belang (Stolwijk, 2012, p. 119). De lokale betrokkenheid van de vastgoedeigenaar die zich volgens Stolwijk uit in een emotionele binding met de stad of een groot aantal panden in de stad, zorgt voor een hogere bereidheid van vastgoedeigenaren om te participeren in de ontwikkeling van de winkelstraat.

Eising (2005) concludeert in zijn scriptie met betrekking tot de bijdrage van een integrale gebiedsaanpak bij de versterking van historische winkelstraten, dat vastgoedeigenaren verschillen in hun participatie op basis van hun financiële belang. Vastgoedeigenaren met veel financiële middelen zijn moeilijker te overtuigen om te participeren in de ontwikkeling van de winkelstraat (Eising, 2005, p. 50; Stolwijk, 2012, p. 119). Vastgoedeigenaren met een stabiele huurstream zijn lastig om te overtuigen dat zij moeten participeren in een eventuele herontwikkelingsoperatie. Er moet sprake zijn van een directe noodzaak (Eising, 2005, p. 50).



### 3.5. Conceptueel model

Op basis van de wetenschappelijke literatuur, ondersteund door informatie uit onderzoeksrapporten, zijn mogelijke verklaringen gevonden voor de participatie van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente in winkelstraatontwikkeling. Uit paragraaf 2.4 is gebleken dat de participatie van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente wordt beïnvloed door een drie macro factoren: het percentage winkelleegstand, de omvang van de gemeente en de financiële crisis.

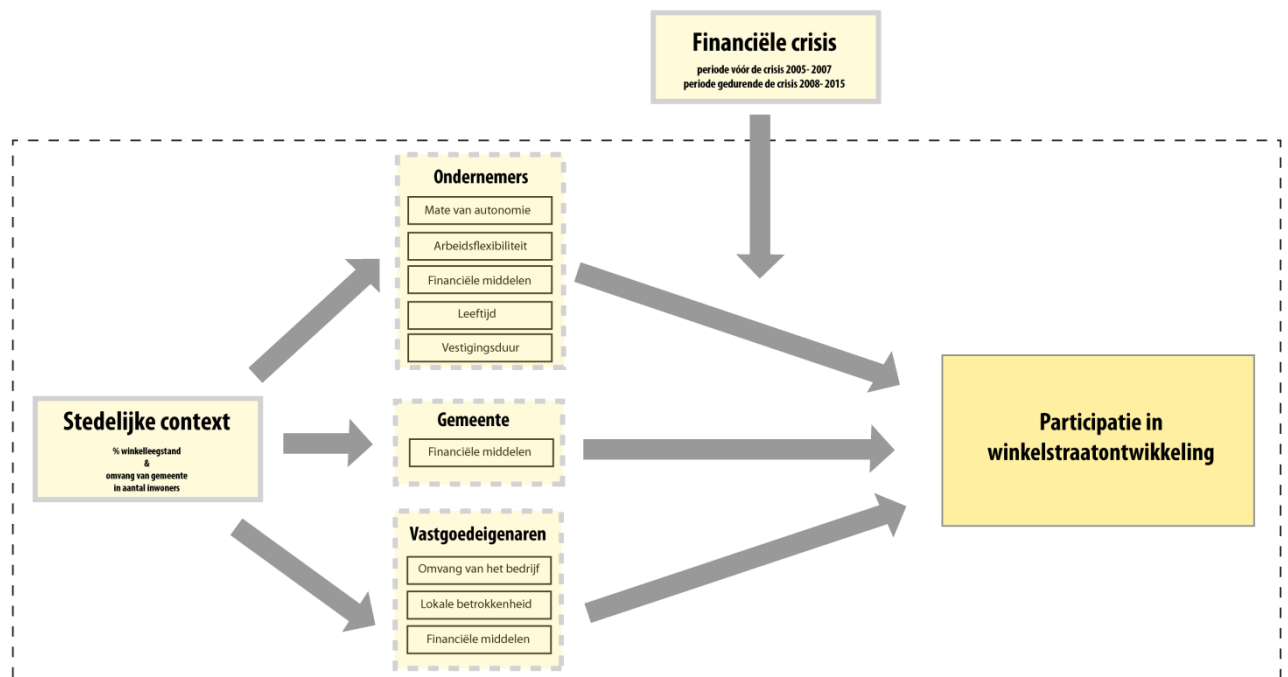
In de wetenschappelijke literatuur zijn verschillende micro factoren genoemd die naar verwachting ten grondslag liggen aan de participatie van de ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente in de ontwikkeling van winkelgebieden. Ten aanzien van de participatie van ondernemers in de ontwikkeling van winkelgebieden zijn de volgende factoren genoemd: de mate van autonomie (Medway e.a., 2000); arbeidsflexibiliteit (Forsberg e.a., 1999; Medway e.a., 2000); financiële middelen (Forsberg e.a., 1999; Medway e.a., 2000), leeftijd (Guimaraes, 2012) en de vestigingsduur van het bedrijf (Guimaraes, 2012).

Er zijn geen verklaringen gevonden in de wetenschappelijke literatuur voor de participatie van gemeenten in winkelstraatontwikkeling.

De verklaringen die gevonden zijn voor de participatie van vastgoedeigenaren zijn: omvang van de vastgoedportefeuille (Hakansson & Lagin, 2015); lokale betrokkenheid (Stolwijk, 2012; Hakansson & Lagin, 2015) en financiële middelen (Eising, 2005; Stolwijk, 2012).

In het conceptueel model (zie figuur 3.1.) zijn de relaties tussen de afhankelijke variabele (participatie in winkelstraatontwikkeling) en de onafhankelijke variabelen weergegeven.

Figuur 3.1.: Conceptueel model



Bron: eigen onderzoek

### 3.6. Verwachtingen

Uit de wetenschappelijke literatuur zijn verklaringen naar voren gekomen die ten grondslag liggen aan de participatie van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente in winkelstraatontwikkeling. Op basis van het conceptuele model (figuur 3.1) kunnen verwachtingen worden opgesteld, die getoetst kunnen worden aan de mening van ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren.

In deze studie is er voor gekozen om de relaties tussen een aantal onafhankelijke variabelen en de afhankelijke variabele te toetsen. Er zijn drie verwachtingen geformuleerd die zich richten op de verschillen binnen de drie groepen actoren, namelijk de mate van autonomie van de ondernemer, de vestigingsduur van de ondernemer en de lokale betrokkenheid van de vastgoedeigenaar. Er is voor deze drie afhankelijke variabelen gekozen, omdat deze variabelen het meest interessant zijn om te toetsen en naar alle waarschijnlijkheid het meest praktisch zijn om te onderzoeken.

'Arbeidsflexibiliteit' wordt niet getoetst in deze studie, omdat dan op meerdere momenten in de tijd (2005- 2015) moet worden gemeten hoeveel medewerkers er bij het bedrijf in dienst zijn geweest. Dit kan namelijk verschillen. Tevens moet naast de arbeidsflexibiliteit van de ondernemer, ook worden meegenomen of de ondernemer buiten werktijden veel tijd kwijt is aan het gezin. Dit is persoonlijke informatie die de respondenten mogelijk niet willen delen.

'Financiële middelen' worden ook niet getoetst in deze studie, omdat dit inzicht vereist in de persoonlijke situatie van de ondernemer. Bovendien is daar kennis voor nodig in de precieze hoogte van de financiële middelen, want het kan verschillen tussen persoon in hoeverre 'veel' financiële middelen dezelfde betekenis hebben. 'Leeftijd' wordt ook niet meegenomen in deze studie, omdat uit de literatuur blijkt dat er niet meer of minder wordt geparticipeerd, maar dat alleen de wijze van participeren verschilt tussen ondernemers met een lage en hoge leeftijd (Guimaraes, 2012).

Met betrekking tot de gemeente is er niet voor gekozen om te toetsen of 'financiële middelen' een verklaring kan zijn voor de participatie van de gemeente in winkelstraatontwikkeling. Enerzijds is het lastig om inzicht te krijgen in de precieze hoogte van de financiële middelen van gemeenten. Anderzijds heeft de invloed van de financiële crisis op de participatie van gemeente in winkelstraatontwikkeling een vergelijkbare betekenis.

In deze studie wordt er ten aanzien van de participatie van vastgoedeigenaren niet voor gekozen om de 'omvang van het bedrijf' en 'financiële middelen' te toetsen. 'Omvang van het bedrijf' impliceert dat er vastgoedeigenaren moeten worden geïnterviewd die op (inter)nationaalniveau actief zijn. Het is van tevoren niet te garanderen dat deze vastgoedeigenaren vastgoed bezitten in de winkelstraten die in deze studie worden behandeld. 'Financiële middelen' wordt niet getoetst, omdat dit inzicht vergt in de persoonlijke situatie van de vastgoedeigenaren en vastgoedeigenaren met een grote vastgoedportefeuille tevens meer 'financiële middelen' bezitten. Het vereist dus meer onderzoek in de verdeling van financiële middelen over het vastgoed. Ook het beperkte tijdsbestek van deze studie is een reden dat 'financiële middelen' niet wordt meegenomen.

De volgende zes verwachtingen worden getoetst in deze studie:

Verwachting 1:

***Ondernemers die een hogere mate van autonomie bezitten hebben meer geparticipeerd in de winkelstraatontwikkeling dan ondernemers die een mindere mate van autonomie bezitten***

Op basis van de studie van Medway e.a. (2000) wordt verwacht dat zelfstandige ondernemers en filiaalbedrijven verschillen in hun participatie in de ontwikkeling van de winkelstraat. De verklaring die daar aan ten grondslag ligt is de mate van autonomie van de ondernemer. Bedrijfsleiders van filiaalbedrijven zijn afhankelijk van het hoofdkantoor en beschikken over minder autonomie in vergelijking met zelfstandig ondernemers, die in hun beslissingsbevoegdheid geen verantwoording hoeven af te leggen aan een ander persoon binnen het bedrijf. De mate van autonomie kan dus worden opgevat als de mate van zelfstandigheid of onafhankelijkheid van een ondernemer.

Verwachting 2:

***Ondernemers met een lange vestigingsduur hebben meer geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling dan ondernemers met een korte vestigingsduur***

Op basis van de studie van Guimaraes (2012) kan worden verwacht dat bedrijven die langer in de winkelstraat zijn gevestigd, meer participeren in de ontwikkeling van de winkelstraat dan bedrijven die korter zijn gevestigd in de winkelstraat. Deze bedrijven spelen vaak ook een actieve rol in de lokale ondernemersvereniging (Guimaraes, 2012). De vestigingsduur kan worden opgevat als het aantal jaren dat het bedrijf is gevestigd in de winkelstraat.

Verwachting 3:

***Vastgoedeigenaren met een hogere mate van lokale betrokkenheid hebben meer geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling dan vastgoedeigenaren met een lagere mate van lokale betrokkenheid***

Op basis van de studie van Stolwijk (2012) en Hakansson & Lagin (2015) wordt verwacht dat de lokale betrokkenheid van vastgoedeigenaren een verklarende factor is voor het verschil in participatie tussen vastgoedeigenaren. De lokale betrokkenheid kan worden opgevat als de verbondenheid van een vastgoedeigenaar met de lokale context. Stolwijk (2012) stelt dat de lokale betrokkenheid van een vastgoedeigenaar herleid kan worden aan de emotionele binding van een vastgoedeigenaar met de stad en het bezitten van een groot aantal panden in de stad (Stolwijk, 2012, p. 8). Een hogere mate van lokale betrokkenheid van de vastgoedeigenaar leidt er toe dat een vastgoedeigenaar meer participeert in de ontwikkeling van de winkelstraat (Stolwijk, 2012, p. 119).

Verwachting 4:

***Vastgoedeigenaren in winkelstraten met een relatief laag percentage winkelleegstand hebben meer geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling dan vastgoedeigenaren met een relatief hoog percentage winkelleegstand***

Uit de literatuur blijkt dat winkelleegstand een negatief effect heeft op de positie van de vastgoedeigenaar (NICIS, 2006; van den Bergh, 2013; van der Wal, 2015). Volgens NCIS (2006) kan een leegstand-pand van negatieve invloed zijn op het imago van de vastgoedeigenaar. Volgens Wal (2015) leidt winkelleegstand er toe dat vastgoedeigenaren worden aangetast in hun financiële middelen, omdat huurinkomsten dalen, de waarde van het vastgoed daalt en de vaste kosten juist blijven doordraaien. NVM (2009) en van den Bergh (2013) voegen daar aan toe dat het vertrouwen van beleggers wordt aangetast en de leefbaarheid van de winkelstraat achteruit gaat. Op basis van deze constatering wordt in deze studie verwacht dat vastgoedeigenaren in winkelstraten met een relatief hoog percentage winkelleegstand minder hebben geparticipeerd dan vastgoedeigenaren in winkelstraten met een relatief laag percentage winkelleegstand. De beperking in financiële middelen van de vastgoedeigenaar leidt er naar verwachting toe dat vastgoedeigenaren minder kunnen participeren in de ontwikkeling winkelstraten met een relatief hoog percentage winkelleegstand.

Verwachting 5:

***Ondernemers en vastgoedeigenaren hebben meer geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling in kleine gemeenten dan ondernemers en vastgoedeigenaren in grote gemeenten***

Uit de literatuur blijkt dat burgers in kleine gemeenten makkelijker in contact komen met lokale bestuurders (Stein & Dillingham, 2004; Oliver, 2012; Korsten, 2015). De lokale overheid bezit in kleine gemeenten minder financiële middelen. Dat heeft te maken met relatief minder maatschappelijke problemen en een hogere werkdruk voor ambtenaren ten opzichte van grote gemeenten (Derksen & Schaap, 2004; Morgan, 2009; Korsten, 2015). In deze studie wordt verwacht dat de participatie van ondernemers en vastgoedeigenaren in de ontwikkeling van winkelstraten in kleine gemeenten groter is dan in winkelstraten in grote gemeenten. Vanwege de beperkte financiële middelen van de gemeenten, is de verwachting dat er meer wordt verwacht van ondernemers en vastgoedeigenaren in kleine gemeenten. Aangezien de ondernemers en vastgoedeigenaren makkelijker in contact komen met lokale bestuurders in kleine gemeenten, is de verwachting dat ondernemers en vastgoedeigenaren meer participeren in de ontwikkeling van de winkelstraat.

Verwachting 6:

***Gemeenten hebben meer geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling in de periode vóór de financiële crisis dan vanaf de financiële crisis***

Op basis van de studie van de Magalhaes (2012) blijkt dat de lokale overheid minder is gaan participeren in de financiering van initiatieven door lokale actoren in winkelstraten. Hoewel de Magalhaes (2012) in zijn studie concludeert dat het nog te vroeg is om met zekerheid te zeggen in hoeverre overheidsbezuinigingen invloed hebben gehad op de participatie van de lokale overheid in bedrijveninvesteringszones, blijkt dat de overheid ten aanzien van enkele initiatieven minder is gaan participeren. Bedrijveninvesteringszones zijn tevens een instrument waarbij de rol van de lokale overheid een stuk kleiner is in vergelijking met centrummanagement. In lijn met de ontwikkelingen van *government* naar *governance* en de steeds kleiner wordende rol van de lokale overheid, wordt in deze studie verwacht dat de gemeente minder is gaan participeren in de ontwikkeling van de winkelstraten sinds de financiële crisis (2008). De verwachting is dat ondernemers en vastgoedeigenaren meer zijn gaan participeren in de ontwikkeling van winkelstraten sinds de financiële crisis.

## 4. Methodologie

### 4.1. Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn de zes verwachtingen opgesteld die getoetst worden in deze studie. De verwachtingen worden nu geoperationaliseerd. Tevens wordt de keuze voor het type onderzoeksmethode, namelijk kwalitatief onderzoek en semi- gestructureerde interviews, beargumenteerd. Daarnaast wordt de keuze beargumenteerd, voor de vier winkelstraten waar deze studie is uitgevoerd. Deze vier winkelstraten worden tevens geïntroduceerd. Vervolgens wordt beargumenteerd in hoeverre deze studie voldoet aan de eisen van betrouwbaarheid, validiteit en generaliseerbaarheid. Verder wordt de keuze voor de analysemethode beargumenteerd, wordt de vragenlijst toegelicht die is gebruikt in de interviews en wordt de non- respons geanalyseerd.

### 4.2. Operationalisering

In deze paragraaf wordt beschreven hoe de verwachtingen getoetst gaan worden. Dit betreft het vertalen van abstracte begrippen naar meetbare gegevens. In deze studie is echter gekozen voor kwalitatief onderzoek (zie paragraaf 4.3) dus er dient wel ruimte te blijven voor eigen interpretatie van de respondenten.

Verwachting 1:

***Ondernemers die een hogere mate van autonomie bezitten hebben meer geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling dan ondernemers die een mindere mate van autonomie bezitten***

Om deze verwachting te kunnen toetsen is het vereist dat er zelfstandige ondernemers en filiaalbedrijven worden geïnterviewd. Daarbij is het belangrijk om voorafgaand aan het interview te noteren tot welke bedrijfsvorm de ondernemer gerekend kan worden. Volgens Raatgever (2014) en ING (2014) kunnen ondernemers naast zelfstandige ondernemer en filiaalbedrijven ook als franchiser worden gecategoriseerd. Volgens Raatgever (2014) kan een franchiser worden omschreven als een zelfstandige ondernemer die opereert onder de vlag van een winkelketen (Raatgever, 2014, p. 38). Een franchiser hoeft ten aanzien van haar beslissingen dus geen verantwoording af te leggen aan een hoofdkantoor. Aangezien een zelfstandige ondernemer en franchiser erg op elkaar lijken ten aanzien van hun autonomie, is er voor gekozen om zelfstandige ondernemers en franchisers in deze studie samen te nemen. Om nog enige vrijheid in te bouwen wordt daarentegen de optie 'franchiser' bij type bedrijfsvorm wel opgenomen als keuzemogelijkheid.

Om te kunnen achterhalen of filiaalbedrijven meer participeren dan zelfstandige ondernemers (en franchisers) in de ontwikkeling van winkelgebieden is het verder van belang dat er wordt gevraagd naar de participatie van de respondenten in de afgelopen tien jaar. Daarbij is het ook belangrijk dat er wordt gevraagd naar de mogelijke beperkingen die de respondent heeft ervaren in de participatie ten aanzien van de ontwikkeling van de winkelstraat. Daarbij moet de vrijheid voor de respondent worden gecreëerd en dat dit niet slechts beperkingen kunnen zijn van elementen, zoals financiële middelen, maar ook door het gedrag van personen (bijvoorbeeld hoofdkantoor). Daarnaast kan er worden gevraagd naar situaties waarbij respondenten hebben samengewerkt. Hieruit is te herleiden of filiaalbedrijven betrokken zijn geweest in deze samenwerking en zo niet, waarom niet.

Verwachting 2:

***Ondernemers met een lange vestigingsduur hebben meer geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling dan ondernemers met een korte vestigingsduur***

Deze verwachting is te toetsen door in de interviews te vragen naar het aantal jaren dat het bedrijf van de respondent is gevestigd in de winkelstraat. In de studie van Guimaraes (2012) worden bedrijven die meer dan 21 jaar zijn gevestigd in de winkelstraat gecategoriseerd als bedrijven met een lange vestigingsduur. Het ontbreekt verder echter aan literatuur van waaruit blijkt wat een 'korte' en 'lange' vestigingsduur inhoudt. In deze studie is er daarom voor gekozen om te vragen naar het exacte aantal jaar dat het bedrijf is gevestigd in de winkelstraat en naderhand dit in te delen in categorieën.

Verwachting 3:

***Vastgoedeigenaren met een hogere mate van lokale betrokkenheid hebben meer geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling dan vastgoedeigenaren met een lagere mate van lokale betrokkenheid***

Om deze verwachting te kunnen toetsen is het belangrijk om vastgoedeigenaren te onderscheiden in de mate van lokale betrokkenheid. Hakansson & Lagin (2015) noemen in hun studie het voorbeeld dat vastgoedeigenaren niet aanwezig zijn bij vergaderingen die gaan over de toekomst van het winkelgebied, als voorbeeld waaruit blijkt dat het vastgoedeigenaren ontbreekt aan lokale betrokkenheid (Hakansson & Lagin, 2015, p. 155). Stolwijk (2012) noemt ook twee indicatoren waaraan de mate van lokale betrokkenheid van een vastgoedeigenaar kan worden afgeleid, namelijk de emotionele binding van de vastgoedeigenaar met de stad en de omvang van de vastgoedportefeuille in de stad. Het is niet duidelijk hoe Stolwijk (2012) de emotionele binding van de vastgoedeigenaar met de stad heeft gemeten. In de interviews wordt daarom worden gevraagd naar het type bedrijfsvorm (particuliere- of institutionele vastgoedeigenaar), de woonplaats, het aantal panden dat de vastgoedeigenaar in bezit heeft in de winkelstraat en in de stad en hoelang de vastgoedeigenaar deze panden in bezit heeft.

Om te kunnen bepalen of de vastgoedeigenaren op basis van lokale betrokkenheid verschillen in participatie in de ontwikkeling van de winkelstraat, wordt in de interviews gevraagd naar de participatie van de respondent in de afgelopen tien jaar. Daarbij is het belangrijk dat er ook wordt gevraagd naar het contact met lokale actoren en eventuele samenwerkingen die hebben plaatsgevonden. Het aanwezig zijn van de respondent bij vergaderingen over de ontwikkeling van de winkelstraat kan ook worden gezien als een indicatie van lokale betrokkenheid.

Verwachting 4:

***Vastgoedeigenaren in winkelstraten met een relatief laag percentage winkelleegstand hebben meer geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling dan vastgoedeigenaren met een relatief hoog percentage winkelleegstand***

Deze studie wordt uitgevoerd in winkelstraten in verschillende stedelijke contexten. De winkelstraten verschillen ook van elkaar in het percentage winkelleegstand. Op deze wijze kan worden achterhaald of de participatie van vastgoedeigenaren verschilt tussen winkelstraten met een relatief laag percentage en hoog percentage leegstand.

Uit de literatuur blijkt dat vastgoedeigenaren in winkelstraten met een relatief hoog percentage winkelleegstand worden beperkt in hun participatie door hun beperking in financiële middelen (NVM, 2009; van den Bergh, 2013; van der Wal, 2015). In de interviews dient daarom te worden gevraagd naar de belemmeringen die de respondent heeft ervaren met betrekking tot de participatie in de winkelstraat.

Verwachting 5:

***Ondernemers en vastgoedeigenaren hebben meer geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling in kleine gemeenten dan ondernemers en vastgoedeigenaren in grote gemeenten***

De winkelstraten waar deze studie wordt uitgevoerd, verschillen op basis van winkelleegstand en op basis van de omvang van de gemeente. De omvang van de gemeente wordt aangeduid in het aantal inwoners. In deze studie wordt gesproken over kleine en grote gemeenten. De definitie van 'kleine gemeenten' en 'grote gemeenten' moeten worden opgevat in relatieve zin. In werkelijkheid betreft het een tweetal middelgrote gemeenten en grote gemeenten.

Uit de literatuur is naar voren gekomen dat de afstand tussen gemeente en ondernemers en vastgoedeigenaren kleiner is in kleine gemeenten ten opzichte van grote gemeenten (Stein & Dillingham, 2004). Het is daarom van belang om de interviews te vragen naar het contact van de respondent met gemeente, ondernemers of vastgoedeigenaren. Daarnaast bleek uit de literatuur dat kleine gemeenten over minder financiële middelen beschikken in vergelijking met grote gemeenten en dat van invloed is op de participatie van de gemeente in de ontwikkeling van winkelstraten (Oliver, 2012; Korsten, 2015). In de interviews dient daarom ook gevraagd te worden naar de beperkingen die de gemeente heeft ervaren in haar participatie.



Verwachting 6:

***Gemeenten hebben meer geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling in de periode vóór de financiële crisis dan vanaf de financiële crisis***

Deze studie heeft betrekking op de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in de afgelopen tien jaar. Er is gekozen voor deze periode, omdat de participatie van de lokale actoren in de periode voorafgaande aan de financiële crisis (2005-2007) en vanaf de financiële crisis (2008- 2015) met elkaar kan worden vergeleken. In de interviews wordt aan de respondenten gevraagd of hun participatie in de winkelstraat is veranderd sinds 2008 en of de financiële crisis daar een rol in heeft gespeeld. Door deze manier van vraagstelling wordt de mogelijkheid opgehouden om naast de financiële crisis ook andere factoren te noemen die een mogelijke verandering in participatie hebben veroorzaakt. In de interviews wordt gevraagd of de respondent minder, meer of anders is gaan participeren sinds 2008.

### **4.3. Onderzoeksmethoden**

#### **4.3.1. Onderzoeksstrategie: kwalitatief onderzoek**

In deze studie is gekozen voor kwalitatief onderzoek. Kwalitatief onderzoek tracht de betekenissen en gedragingen van mensen zo goed mogelijk weer te geven en verklaren (Boeije e.a., 2009). De keuze voor kwalitatief onderzoek hangt samen met het doel van deze studie, namelijk het vinden van verklaringen voor de participatie van lokale actoren in winkelstraatontwikkeling. In kwalitatief onderzoek wordt geredeneerd vanuit het perspectief van de participant (Bryman, 2012, p. 408). De kwalitatieve onderzoeker bestudeert de participanten in hun natuurlijke leefomgeving. De kwalitatieve onderzoeker krijgt op deze manier inzicht in het gedrag, de waarden en overtuigingen van de respondent, in termen van de context waarin het onderzoek plaatsvindt (Bryman, 2012, p. 408).

#### **4.3.2. Onderzoeksmethode: interviews**

Polit & Beck (2006) definiëren een interview als: *'Een werkwijze voor gegevensverzameling waarin een persoon (interviewer) vragen stelt aan een andere persoon (respondent), uitgevoerd via face-to-face of via de telefoon'*. Interviews worden onder andere gebruikt om complex gedrag en motivatie daarvan te onderzoeken en een diversiteit aan opinies, ervaringen en meningen te verzamelen. Een bijkomend voordeel is dat de respondent zelf kan reflecteren gedurende het interview (Hay, 2010).

Er kan onderscheid worden gemaakt in een drietal typen interviews, namelijk gestructureerd, ongestructureerd en semi- gestructureerd (Burns & Grove, 2005, Fontana & Frey, 2005, Polit & Beck, 2006, Whiting, 2008; Boeije e.a., 2009; Hay; 2010). Deze drie type interviews zijn van elkaar te onderscheiden in 'vorm' (Boeije e.a., 2009). De keuze voor een bepaalde interviewvorm of techniek hangt af van de vraagstellingen van het onderzoek. Des te meer exploratief het karakter van het onderzoek, des te minder de interviewer in het interview dient te sturen (EURIB, 2010).

### ***Semi- gestructureerde interviews***

In dit onderzoek wordt gekozen voor het semi- gestructureerde interview. In het semi- gestructureerde interview is de onderzoeker de interventionist, hij of zij grijpt in als men van het onderzoek afwijkt. In het semi- gestructureerde interview heeft de respondent de vrijheid om vragen aan te dragen die gedurende het interview ontstaan (Bryman, 2012, p. 471).

De focus van dit onderzoek ligt op de manier waarop de respondent de rol van betrokkenen in de ontwikkeling van winkelstraten omschrijft. Het is belangrijk om de respondent de vrijheid te geven om gebeurtenissen en gedrag te beschrijven vanuit zijn of haar eigen visie. Desondanks is het belangrijk om de vragen die van tevoren zijn bepaald, op dezelfde wijze, dus met dezelfde woorden, te stellen zodat er op een eerlijke manier geverifieerd kan worden of respondenten verschillen van mening (Bryman, 2012, p. 471).

De keuze voor het semi- gestructureerde interview is dus gebaseerd op de mate van structurering. Heldens & Reysoo (2005, p. 106) definiëren de mate van structurering als: *'de mate waarin de mogelijke antwoorden van de geïnterviewde beïnvloed worden door de interviewer, zowel qua inhoud als qua taalgebruik'*. In een semi- gestructureerd interview heeft de onderzoeker de mogelijkheid om een antwoordevaluatie te maken, gedurende het proces, die de mogelijk geeft tot doorvragen (Heldens & Reysoo, 2005, p. 107). Tevens geeft het de onderzoeker de mogelijkheid om informatie te verzamelen over hoe de geïnterviewde naar de sociale leefomgeving kijkt (Bryman, 2012, p. 473).

Gezien de complexiteit van deze studie en de beperkte hoeveelheid literatuur die beschikbaar is omtrent winkelstraatontwikkeling, is er voor gekozen om in deze studie semi- gestructureerde interviews af te nemen. Op deze manier blijft er zowel voor de onderzoeker als de respondent de mogelijkheid om vragen toe te voegen, gedurende het interview. Het zou zonde zijn om tijdens het interview onderwerpen uit te sluiten, omdat dit door de beperkte kennis over dit onderwerp niet eerder aan de orde is gekomen. Een bijkomend voordeel van het semi- gestructureerde interview is dat het mogelijk is om antwoorden te verifiëren gedurende het interview. In deze studie wordt de respondent gevraagd naar de eigen participatie en die van andere lokale actoren. Aangezien het perspectief gedurende het interview dus wisselt, is het prettig om antwoorden te kunnen verifiëren gedurende het interview.

## 4.4. Onderzoeksontwerp

De keuze voor de winkelstraten waar deze studie is uitgevoerd is gebaseerd op een aantal beperkingen. Deze beperkingen hebben er toe geleid dat de keuze is gevallen op vier winkelstraten in verschillende stedelijke contexten.

### 4.4.1. Winkelstraatontwikkeling

De eerste afbakening is gerelateerd aan het stagebureau, DTNP, van waaruit het onderzoek is geschreven. DTNP is een adviesbureau uit Nijmegen die uiteenlopende opdrachten uitvoert voor overheden, organisaties en private personen. DTNP heeft in verschillende Nederlandse gemeenten opdrachten uitgevoerd, die zijn gericht op de ontwikkeling van winkelgebieden. Uiteindelijk zijn er vier gemeenten gekozen waar DTNP opdrachten heeft uitgevoerd of mee samen heeft gewerkt. Het voordeel hiervan is dat DTNP de beschikking had over achtergrondinformatie over de desbetreffende gemeenten.

Het begrip 'winkelgebied' is vanwege de beperkte tijdspanne van het uitgevoerde onderzoek, vertaald naar een winkelstraat die is gelegen in een centrumgebied. Tevens sluit dat beter aan bij het doel van het onderzoek, namelijk de manier waarop de respondent de rol van betrokkenen in de ontwikkeling van winkelgebieden omschrijft. Verwacht wordt dat op winkelstraatniveau meer gedetailleerde informatie verkregen kan worden, dan op een hoger schaalniveau.

Van de gemeenten waar DTNP opdrachten heeft uitgevoerd of mee samen heeft gewerkt, heeft DTNP de beschikking over het 'verkooppuntenbestand op adresniveau'. Dit is een spreadsheet uit Excel waarin de meest belangrijke gegevens zijn opgenomen van de ondernemingen die zijn gevestigd in de gemeenten. Naast de naam van de onderneming, branche en adresgegevens, is eveneens uit de spreadsheet te halen hoeveel panden er leeg staan en hoeveel m<sup>2</sup> dit betreft. Op basis van het verkooppuntenbestand op adresniveau is te berekenen hoeveel panden er in de straat leeg staan en hoeveel m<sup>2</sup> winkelleegstand er in de straat is.

Een nadeel van het verkooppuntenbestand op adresniveau is dat het wordt bijgehouden door observanten die mogelijk informatie over het hoofd hebben gezien. Hoewel de spreadsheets van de vier gemeenten allen gedateerd zijn op 1 januari 2014, kunnen er in de periode tot aan juni 2015 al wijzigingen hebben plaatsgevonden in de straat met betrekking tot winkelleegstand.

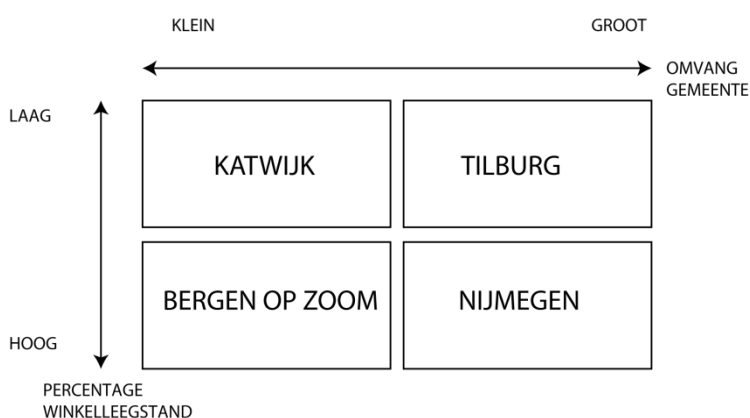
Op basis van het verkooppuntenbestand is gekozen voor een viertal winkelstraten die op basis van het percentage winkelleegstand en grootte van de gemeente van elkaar verschillen. Vanuit het adviesbureau in Nijmegen zijn de winkelstraten, gedurende het dataverzamelingsproces, meerdere malen bezocht per openbaar vervoer.

#### 4.4.2. Verschillende stedelijke contexten

Uit de literatuur is gebleken dat de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren verschilt op basis van het percentage winkelleegstand en de omvang van de gemeente. Samen met de wens om het onderzoek in een zo breed mogelijk perspectief uit te voeren, is er voor gekozen om winkelstraten in twee middelgrote gemeenten en in twee grote gemeenten te kiezen, naar het aantal inwoners. Op deze manier zijn er vier straten die zowel op twee punten van elkaar verschillen, evenals met elkaar overeenkomen. Het betreft namelijk twee middelgrote gemeenten en twee grote gemeenten, waarvan twee winkelstraten met relatief veel winkelleegstand en twee winkelstraten met relatief weinig winkelleegstand.

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van het 'verkooppuntenbestand op adresniveau' van de gemeenten Katwijk, Tilburg, Nijmegen en Bergen op Zoom. Vervolgens zijn er vier winkelstraten geselecteerd in verschillende stedelijke contexten (zie figuur 4.1 en tabel 4.1). De categorisering van de gemeente in 'klein' of 'groot' is bepaald naar aanleiding van gegevens over het aantal inwoners op 1 januari 2014 (CBS, 2015).

**Figuur 4.1.:** de vier winkelstraten in verhouding tot winkelleegstand en omvang van de gemeente



**Bron:** eigen onderzoek

**Tabel 4.1:** de vier winkelstraten op basis van aantal inwoners, winkelleegstand in aantal panden (%) en winkelleegstand in m2 winkelvloeroppervlakte (%)

	<b>Katwijk:</b> <i>Prinestraat</i>	<b>Tilburg:</b> <i>Nieuwlandstraat</i>	<b>Nijmegen:</b> <i>Hertogstraat</i>	<b>Bergen op Zoom:</b> <i>Bosstraat</i>
Aantal inwoners (op 01-01-2014)	62.782	210.270	168.292	66.419
Winkelleegstand in aantal panden in % (op 01-01-2014)	2,7%	2,8%	15,4%	34,2%
Winkelleegstand in m2 WVO in % (op 01-01-01-2014)	2.3%	1,6%	22,2%	46,3%

**Bron:** Verkooppuntenbestand op adresniveau, 2014; CBS,2015

## 4.5. Betrouwbaarheid, validiteit en generaliseerbaarheid

### 4.5.1. Betrouwbaarheid

Betrouwbaarheid betekent dat de onderzoeksresultaten herhaalbaar zijn (Bryman, 2012, p. 46). In kwalitatief onderzoek wordt geobserveerd vanuit het perspectief van de onderzoeker en is het lastig om volledige betrouwbaarheid te garanderen. Kwalitatief onderzoek kan betrouwbaarder worden gemaakt door triangulatie. Bij triangulatie worden verschillende theorieën, methoden en databronnen gecombineerd om betere antwoorden ten aanzien van de onderzoeksvragen te verkrijgen (Oates, 2005; Bryman, 2012).

In deze studie is de participatie van lokale actoren in de ontwikkeling van winkelstraten onderzocht aan de hand van de mening van ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren. Aan deze drie groepen wordt gevraagd hoe zij kijken naar hun eigen participatie en die van anderen. Op deze manier kan dus bijvoorbeeld op basis van de ervaringen van gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren worden gecontroleerd of ondernemers daadwerkelijk meer hebben geparticipeerd in de winkelstraat. Er worden dus verschillende meningen geraadpleegd.

### 4.5.2. Validiteit

Validiteit heeft betrekking op de integriteit van de conclusies die zijn voortgekomen uit een onderzoek (Bryman, 2012, p. 47). Validiteit impliceert in hoeverre je observeert, identificeert of 'meet' wat je zegt dat je bent (Mason, 1996). Bryman (2012) maakt onderscheid in vier typen validiteit, namelijk constructvaliditeit, interne validiteit, externe validiteit en ecologische validiteit. De beoordeling van de constructvaliditeit stelt dat de onderzoeksresultaten betrouwbaar zijn (Bryman, 2012, p. 48). Externe validiteit stelt dat de onderzoeksresultaten te generaliseren zijn en voor een grotere groep gelden dan de steekproef (Bryman, 2012, p. 48)

Interne validiteit is gerelateerd aan het vraagstuk van de causaliteit. Interne validiteit stelt de vraag in hoeverre met zekerheid kan worden gezegd dat de onafhankelijke variabele op zijn minst verantwoordelijk is voor de variatie die is geïdentificeerd in de afhankelijke variabele. Gezien de beperkte wetenschappelijke literatuur over de ontwikkeling van winkelstraten is het niet met zekerheid te zeggen of de onderzoeksresultaten voldoen aan de eis van interne validiteit. Tevens heeft het beperkte tijdsbestek van het empirisch onderzoek en de praktische uitvoerbaarheid daar een rol in gespeeld.

Ecologische validiteit betekent dat de onderzoeksresultaten overeenkomen met de alledaagse praktijk. Het criterium van ecologische validiteit is gerelateerd aan het vraagstuk of de sociale wetenschappen in bepaalde gevallen onderzoeksresultaten produceren die in technische zin correct zijn, maar weinig overeenkomen met de alledaagse praktijk (Bryman, 2012, p. 48). Aan deze eis is voldaan, omdat deze studie is uitgevoerd in de alledaagse praktijk en tevens in verschillende stedelijke contexten.

#### **4.5.3. Generaliseerbaarheid**

Generaliseerbaarheid is nauw verbonden met de eisen vanuit externe validiteit (Bryman, 2012, p. 712). In kwalitatief onderzoek is het lastig om aan de eis van generaliseerbaarheid te voldoen, want het is nooit met zekerheid te zeggen of een X aantal interviews representatief zijn voor de gehele populatie (Bryman, 2012, p. 406). Bryman (2012) stelt dat de onderzoeksresultaten in een kwalitatief onderzoek generaliseerbaar zijn ten aanzien van de theorie in plaats van populaties. Het gaat om de kwaliteit van de theoretische conclusies die zijn voortgekomen uit de kwalitatieve data (Bryman, 2012, p. 406).

Deze onderzoeksresultaten die zijn verkregen uit deze studie zijn alleen generaliseerbaar op het niveau van winkelstraten. Daarnaast betreft het elk unieke stedelijke contexten, dus er is van elke stedelijke context maar één case meegenomen. De lezer moet zich realiseren dat de onderzoeksresultaten kunnen verschillen wanneer deze studie zou zijn uitgevoerd in meerdere cases.

#### **4.6. Analysemethoden: NVivo**

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van het computerprogramma NVivo. NVivo maakt het mogelijk om een kort tijdsbestek een grote hoeveelheid aan kwalitatieve data te analyseren en te coderen (Bryman, 2012, p. 591- 594). Tevens biedt NVivo mogelijkheid om verbanden tussen codes te leggen. De **98** interviews met ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren zijn gecodeerd met behulp van NVivo. In bijlage 2 is de codeboom weergegeven. Er is gecodeerd op basis van de perceptie van ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren ten opzichte van hun eigen rol en die van elkaar.

## 4.7. Verantwoording vragenlijst

De vragenlijst is afgenomen bij gemeenteambtenaren, ondernemers en vastgoedeigenaren. In de interviews zijn allereerst een aantal algemene vragen gesteld, zoals in bijlage 1 is weergegeven. De vragenlijst (zie bijlage 1) bestaat uit veertien open vragen, die meer inzicht moeten verkrijgen in de participatie van gemeenteambtenaren, ondernemers en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling. De vragen die worden gesteld hebben betrekking op de wijze van participeren van ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren in de periode 2005 – 2015. De respondenten wordt gevraagd of zij van mening zijn dat zij zijn veranderd in hun participatie in winkelstraatontwikkeling sinds 2008 (begin financiële crisis) in vergelijking met de periode daarvoor (2005 – 2008). Indien tijdens de interviews blijkt dat op basis van deze vraag niet duidelijk wordt of de financiële crisis van invloed is geweest op de participatie van de respondenten, kan daar gedurende het interview nog expliciet naar worden gevraagd.

In de interviews wordt zowel gevraagd naar de ‘invloed’ van ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling, als naar de ‘participatie’ van ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling. Wanneer er in de wetenschappelijke literatuur wordt gesproken over de ‘invloed’ van lokale actoren in de ontwikkeling van winkelstraten, gaat het vaak om ‘participeren’. Om de optie niet uit te sluiten dat ‘invloed’ door de respondenten ook anders kan worden geïnterpreteerd dan ‘participatie’, is er voor gekozen om een vraag op te nemen over de meest invloedrijke partij in de ontwikkeling van winkelstraten. In hoofdstuk 3 van deze studie is het construct ‘participatie’ geoperationaliseerd als *‘de invloed van ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling’*. Er is een grote verscheidenheid aan de wijze waarop lokale actoren kunnen participeren in de ontwikkeling van winkelstraten, zoals het schoonmaken van de winkelstraat, nieuwe bestrating, promotie van het winkelgebied, deelnemen aan een straatfeest, het leveren van een financiële bijdrage aan evenementen of lid zijn van de ondernemersvereniging (Peel, 2003; Jong, 2012; Stolwijk, 2012).

In de wetenschappelijke literatuur is naar voren gekomen dat publieke en private partijen wederzijds afhankelijk zijn van elkaar, omdat beide partijen niet beschikken over voldoende middelen om als individu de ontwikkeling van winkelgebieden te kunnen bepalen (Arts & Tatenhove, 2004; Hajer, 2004; Rhodes, 2008). Participatie kan daarnaast worden gezien als een samenwerkingsproces van verschillende betrokkenen (Innes & Booher, 2004). In het interview zijn daarom vragen opgenomen over de ervaring van betrokkenen ten aanzien van het contact tussen betrokkenen en eventuele samenwerking tussen gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren.

Daarnaast is er in de interviews nog de mogelijkheid om aanvullende vragen te stellen die gedurende het interview naar voren komen. Hierdoor is het mogelijk om antwoorden van respondenten nogmaals te bevestigen en andere zaken te verduidelijken.

## 4.8. Non- respons analyse

De interviews zijn afgenomen op verschillende data in de maanden juni, juli en september 2015. In totaal zijn er in de vier winkelstraten **72** ondernemers, **11** gemeenteambtenaren, **13** vastgoedeigenaren en **2** binnenstadmanagers geïnterviewd. In totaal zijn er dus **98** interviews afgenomen. De interviews zijn allen opgenomen met een audiorecorder. De lengte van de interviews varieerde tussen 5 en 60 minuten. De interviews met ondernemers duurden ongeveer 15 minuten en de interviews met gemeenten en vastgoedeigenaren ongeveer 40 minuten.

In de non- respons analyse wordt beschreven welk percentage van de ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren niet heeft meegewerkt aan deze studie. Hier liggen verschillende verklaringen aan ten grondslag.

### 4.8.1. Non – respons ondernemers

In tabel 4.2. is de non- respons van ondernemers in de vier winkelstraten weergegeven. De non- respons ligt in de vier winkelstraten ongeveer gelijk, rond de 50%. De non- respons ligt in de Bosstraat (Bergen op Zoom) en Hertogstraat (Nijmegen) net boven de 50% en in de Nieuwlandstraat (Tilburg) en Princestraat (Katwijk) net onder de 50%. Op basis van tabel 4.2. is te concluderen dat de ondernemers in de Nieuwlandstraat en Princestraat, meer bereid waren om mee te werken aan het onderzoek in vergelijking met de ondernemers in de Bosstraat en Hertogstraat.

De interviews met ondernemers hebben plaatsgevonden in de winkel, gedurende de reguliere openingstijden van de winkel. Getracht is om alle ondernemers in de straat te benaderen voor een interview. Dat betekent dat naast ondernemers die actief zijn in de sector 'detailhandel' ook ondernemers in de sector 'dienstverlening' en de sector 'horeca' zijn benaderd voor een interview. Gedurende het dataverzamelingsproces is gebleken dat het lastiger is om ondernemers uit de sector 'dienstverlening' en 'horeca' te laten participeren in het onderzoek, dan ondernemers uit de sector 'detailhandel'. Ondernemers uit de sector 'dienstverlening' die weigerden om deel te nemen aan het onderzoek, waren niet aanwezig of gaven als reden dat zij geen tijd hadden voor een interview, gezien het aantal afspraken die zij die dagen hadden staan. Ondernemers uit de sector 'horeca' die weigerden om deel te nemen aan het onderzoek, waren niet aanwezig en gaven ook als reden dat zij geen tijd hadden voor een interview, omdat zij druk waren met de voorbereidingen voor het avondeten. De ondernemers uit de sector 'horeca' die hebben deelgenomen aan het onderzoek waren, wegens verbouwing of speciale evenementen, eerder open dan de gebruikelijke openingstijden of waren lunchrooms of hotels.



**Tabel 4.2.: Non- respons van ondernemers in de vier winkelstraten, verdeelt naar branches**

	Totaal aantal benaderde ondernemers <i>detailhandel</i>	Respondenten detailhandel	Totaal aantal benaderde ondernemers <i>dienstverlening</i>	Respondenten dienstverlening	Totaal aantal benaderde ondernemers <i>horeca</i>	Respondenten horeca	Totale Non-respons in %
Princestraat Katwijk	34	19	2	2	1	0	41,7%
Nieuwlandstraat Tilburg	26	16	6	0	4	2	44,4%
Hertogstraat Nijmegen	15	13	11	3	13	2	52,6%
Bosstraat Bergen op Zoom	10	9	12	1	10	3	58,1%

Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)

Aan de resultaten die in tabel 4.2 zijn weergegeven liggen verschillende oorzaken ten grondslag. Het grootste deel van de non- respons is te wijten aan het niet aanwezig zijn van de bedrijfsleider of hoofdverantwoordelijke van de onderneming. Een kleiner deel van de non- respons kan worden verklaard doordat ondernemers die actief zijn in de sector ‘dienstverlening’ of ‘horeca’ niet geopend waren tijdens de verschillende momenten dat de winkelstraten zijn bezocht. Daarnaast kan een klein deel van de non- respons worden verklaard door ondernemers die te druk waren met het bedrijf en daarom geen tijd hadden om mee te werken.

De verschillen tussen de vier winkelstraten in non- respons percentage kunnen worden verklaard, doordat in de Bosstraat en de Hertogstraat relatief meer ondernemers uit de sectoren ‘dienstverlening’ en ‘horeca’ zijn gevestigd. Op basis van de ervaringen tijdens de dataverzameling is niet te concluderen dat ondernemers in de Bosstraat en Hertogstraat minder bereid leken te zijn om mee te werken aan het onderzoek, in vergelijking met de ondernemers in de Nieuwlandstraat en Princestraat.

Er is geen duidelijk onderscheid te maken op basis van kenmerken van ondernemers in de bereidheid om mee te werken aan het onderzoek. Op basis van geslacht, leeftijd, eigendomssituatie of bedrijfsvorm zijn geen verschillen waargenomen.

#### 4.8.2. Respons gemeente

Voorafgaand aan het onderzoek is gesteld dat er in elke gemeente minimaal twee personen, met verschillende functies, geïnterviewd moesten worden. Dit betrof een gemeenteambtenaar binnen de gemeente die dicht bij de ondernemers en vastgoedeigenaren stond, namelijk een accountmanager of bedrijfscontactfunctionaris. Daarnaast is er getracht om een beleidsmaker van Economische Zaken of Ruimtelijke Ordening te interviewen. Hier is voor gekozen omdat beleidsmakers en accountmanagers of bedrijfscontactfunctionarissen verschillen in functie en visie. Gedurende het empirisch onderzoek zijn in elke gemeente minimaal twee gemeenteambtenaren geselecteerd die verschillen in functie. Daarnaast zijn er in enkele gemeenten meer dan twee gemeenteambtenaren geïnterviewd, omdat deze volgens de respondenten een belangrijke rol hebben gespeeld in de ontwikkeling van de winkelstraten.

#### **4.8.3. Non – respons vastgoedeigenaren**

In totaal zijn er in dit onderzoek 13 vastgoedeigenaren geïnterviewd, waarvan in elke gemeente minimaal twee vastgoedeigenaren. Gedurende de dataverzameling is gebleken dat het niet mogelijk is om de non- respons van vastgoedeigenaren te berekenen.

Daar liggen verschillende oorzaken aan ten grondslag. Allereerst wilde een aantal ondernemers geen contactgegevens of informatie delen met betrekking tot de verhuurder van het pand. Daarnaast vertelde een aantal ondernemers dat zij niet wisten wie de verhuurder was, want de makelaar was voor hen een tussenpersoon. Na het benaderen van de makelaar, bleek dat de makelaar geen contactgegevens van de verhuurder wilde vrijgeven uit privacy redenen. Een andere oorzaak voor het niet kunnen berekenen van de non- respons, is het versnipperde eigendom in de vier winkelstraten. Er zijn particuliere vastgoedeigenaren die in de straat woonachtig zijn, particuliere vastgoedeigenaren die elders (op grote afstand) van de winkelstraat wonen en grote vastgoedeigenaren of pensioenfondsen die hun panden als een belegging zien. De vastgoedeigenaar kan bij wijze van spreken in het buitenland wonen. Het is vanwege de benoemde oorzaken niet mogelijk om de non- respons van vastgoedeigenaren te berekenen.

Gedurende de dataverzameling is gebleken dat de gemeente kennis heeft van de contactgegevens van vastgoedeigenaren die de panden bezitten. De gemeente maakt namelijk gebruik van het Kadaster om te achterhalen welke vastgoedeigenaren het vastgoed in bezit hebben. Deze gegevens bleken echter niet toegankelijk te zijn voor deze studie.

De benaderde vastgoedeigenaren die hebben geweigerd om deel te nemen aan het onderzoek, gaven als verklaring dat zij geen tijd hadden voor het onderzoek. Drie vastgoedeigenaren, die elk meerdere panden in hun bezit hebben in de winkelstraten, hebben na vele telefonische pogingen, ondanks de belofte om mee te werken aan het onderzoek, niets van zich laten horen.

In de vier gemeenten zijn de contactgegevens van vastgoedeigenaren op verschillende wijze verkregen. In Bergen op Zoom en Katwijk zijn de contactgegevens verkregen via ondernemers. In Nijmegen en Katwijk heeft ook het binnenstadmanagement contactgegevens verstrekt. Gedurende het dataverzamelingsproces is gebleken dat het van groot belang is dat je bij de interviews met vastgoedeigenaren wordt doorverwezen via ondernemers, gemeente of binnenstadsmanagement. De kans om mee te werken aan het onderzoek is groter wanneer bekenden van de vastgoedeigenaar eerder hebben deelgenomen. In de vier winkelstraten zijn de meeste panden eigendom van particuliere vastgoedeigenaren. De meerderheid van de interviews heeft plaatsgevonden met particuliere vastgoedeigenaren. Uit de interviews met particuliere vastgoedeigenaren is duidelijk meer informatie gekomen, dan uit de interviews met grote vastgoedorganisaties.

#### **4.8.4. Overig**

Gedurende het dataverzamelingsproces is gebleken dat binnenstadsmanagement een belangrijke rol vervult in de ontwikkeling van de winkelstraat en dus moet worden meegenomen in het onderzoek. De grote gemeenten, namelijk Tilburg en Nijmegen, hebben binnenstadsmanagement. De binnenstadsmanager en / of hoofdverantwoordelijke in binnenstadsmanagement is geïnterviewd.

## 5. Gebiedsomschrijving

De verwachtingen die in deze studie zijn opgesteld zijn getoetst aan de resultaten uit het empirisch onderzoek. De interviews hebben plaatsgevonden in vier winkelstraten in Nederlandse gemeenten (zie figuur 5.1). Dit betreft interviews met ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren in Katwijk, Bergen op Zoom, Tilburg en Nijmegen.

**Figuur 5.1.: Onderzoeksgebieden**



Bron: eigen onderzoek

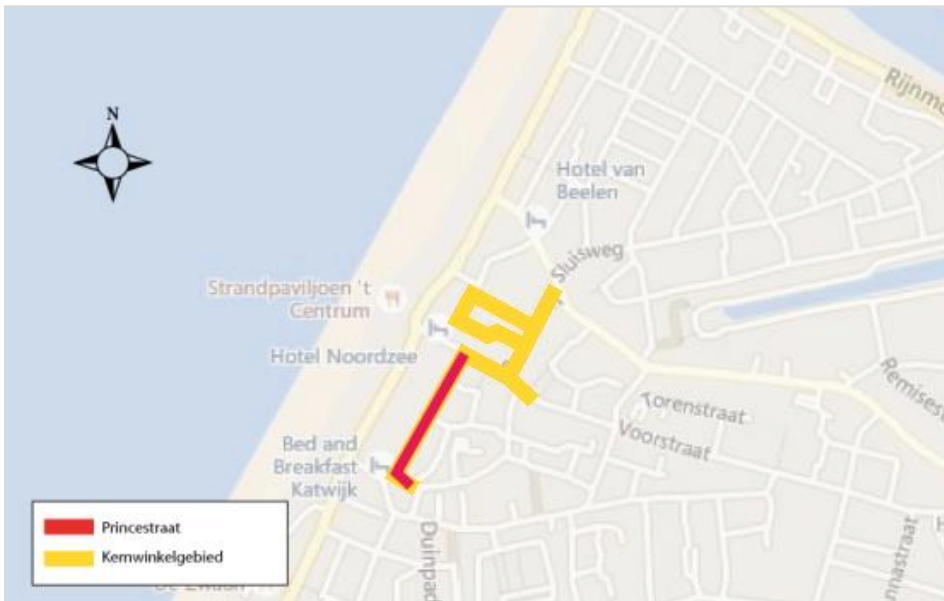
### 5.1. Katwijk: Princestraat

#### 5.1.1. Huidige situatie Princestraat

De Princestraat behoort tot het kernwinkelgebied van Katwijk aan Zee (zie figuur 5.2). Katwijk aan Zee is één van de vijf kernen die deel uit maakt van de gemeente Katwijk. De Princestraat kan worden omschreven als een A2-locatie. Dat blijkt ook uit het feit dat er een mix is van filiaalbedrijven en zelfstandig-ondernemers in de winkelstraat.

Gedurende het empirisch onderzoek is er geen sprake geweest van winkelleegstand in de Princestraat. Uit de interviews blijkt dat er in het verleden wel winkelpanden hebben leeggestaan, maar dit altijd binnen een zeer kort tijdsbestek is ingevuld. Het pand dat volgens het verkoopbestand op adresniveau leegstond in 2014 bleek gedurende het empirisch onderzoek weer ingevuld te zijn.

**Figuur 5.2.: Positionering de Princestraat ten opzichte van het kernwinkelgebied Katwijk aan Zee**



Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)

Op basis van figuur 5.3. is te concluderen dat detailhandel de meest dominante functie is in de Princestraat. Daarnaast is wonen een belangrijke functie in de Princestraat. Dit betreft appartementen boven de winkelpanden op maaiveld. Uit de interviews met gemeenteambtenaren, ondernemers en vastgoedeigenaren in Katwijk is gebleken dat veel vastgoedeigenaren van de panden in de Princestraat, woonachtig zijn in appartementen boven de panden in de Princestraat. Naast detailhandel zijn er panden met de bestemming horeca, dienstverlening en wonen.

**Figuur 5.3.: Actuele functiemix op pandniveau in de Princestraat**



Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)

### 5.1.2. Ondernemersvereniging

De ondernemers in de Princestraat kunnen zich aansluiten bij winkeliersvereniging Zeezijde en de Katwijkse Ondernemersvereniging. Ondernemers uit het kernwinkelgebied, waaronder dus de Princestraat, kunnen zich sinds 2005 aansluiten bij de winkeliersvereniging Zeezijde.

Winkeliersvereniging Zeezijde bestaat uit 61 ondernemers. Dit is een mix van zelfstandig ondernemers, franchisers en filiaalbedrijven die hoofdzakelijk in de detailhandel actief zijn. De winkeliersvereniging is zeer actief op internet en maakt actief gebruik van Facebook en Twitter. Er worden een groot aantal evenementen georganiseerd door de winkeliersvereniging Zeezijde, zoals de Gele Sticker Dagen, waarbij klanten bij alle leden van de winkeliersvereniging met korting kunnen winkelen (zie figuur 5.4). De winkeliersvereniging Zeezijde is als winkeliersvereniging ook lid van de Katwijkse Ondernemersvereniging.

**Figuur 5.4.: Deelnemende ondernemers zijn te herkennen aan de gele ballonnen gedurende de Gele Sticker Dagen**



**Bron: Facebookpagina Winkelhart Zeezijde (2015)**

De Katwijkse Ondernemersvereniging (KOV) zet zich sinds 2004 in voor de lokale en regionale belangen van ondernemers uit Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg. De KOV is aangesloten bij de stichting 'Katwijk Marketing' en het ondernemersfonds. De KOV heeft als doelstelling om de (algemene) belangen van haar leden te behartigen. Elke zakelijk gevestigde ondernemer in Katwijk, Rijnsburg of Valkenburg kan lid worden van de KOV. De KOV telt daarom naast winkeliers ook vastgoedeigenaren als leden. De KOV is geprekspartner voor de lokale en regionale overheden en belangenorganisaties.

### 5.1.3. Positionering van de Princestraat in het gemeentelijk detailhandelsbeleid

De Princestraat wordt in het gemeentelijk detailhandelsbeleid omschreven als een hotspot. In het Masterplan Katwijk aan Zee (2014) wordt de Princestraat aangewezen als kernwinkelgebied. De gemeente heeft ten aanzien van de Princestraat, de ambitie uitgesproken om door herinrichting van de winkelstraat, de algehele verblijfskwaliteit van de openbare ruimte te willen verbeteren (zie figuur 5.5). Tevens wil de gemeente het toestaan van detailhandel in het centrum van Katwijk beperken tot het kernwinkelgebied, waarvan de Princestraat deel uit maakt. In 2015 heeft de gemeente de ondergrondse parkeergarage in de Duinrand geopend. De gemeente geeft ter compensatie voor de realisatie van de parkeergarage, het parkeren op maaiveld in het kernwinkelgebied te willen verbieden. Op dit moment is de gemeente Katwijk bezig met het proces om het kernwinkelgebied van Katwijk aan Zee autoluw te maken. In het Voorlopig Ontwerp Centrum Katwijk (2015) stelt de gemeente de Princestraat te willen transformeren naar een voetgangersstraat, maar de straat blijft wel bewoners- en bestemmingsverkeer en het laden en lossen (Marlies van Diest Ontwerp, 2015).

**Figuur 5.5.: Toekomstige situatie Princestraat na realisatie van herinrichtingsplannen**



**Bron: Marlies van Diest Ontwerp (2015)**

In de Princestraat is geen sprake (geweest) van centrummanagement of een bedrijveninvesteringzone. Er is daarentegen wel een stichting 'Katwijk Marketing' en een citymanager. Katwijk Marketing omschrijft zichzelf als een zelfstandige stichting die nauw samenwerkt met de gemeente Katwijk. De focus van Katwijk Marketing ligt vooral op het toerisme.

Knelpunten die vragen om een oplossing zijn het vinden van een oplossing voor het met de auto bereikbaar houden van de winkels na de herinrichting van de Princestraat. Een groot aantal ondernemers geeft in de interviews aan dat zij zich zorgen maken of de oudere consument de winkel nog wel kan bereiken in de nieuwe situatie. Daarnaast is het tegengaan van freeriders ten aanzien van de winkeliersvereniging Zeezijde een kwestie die om een oplossing vraagt.

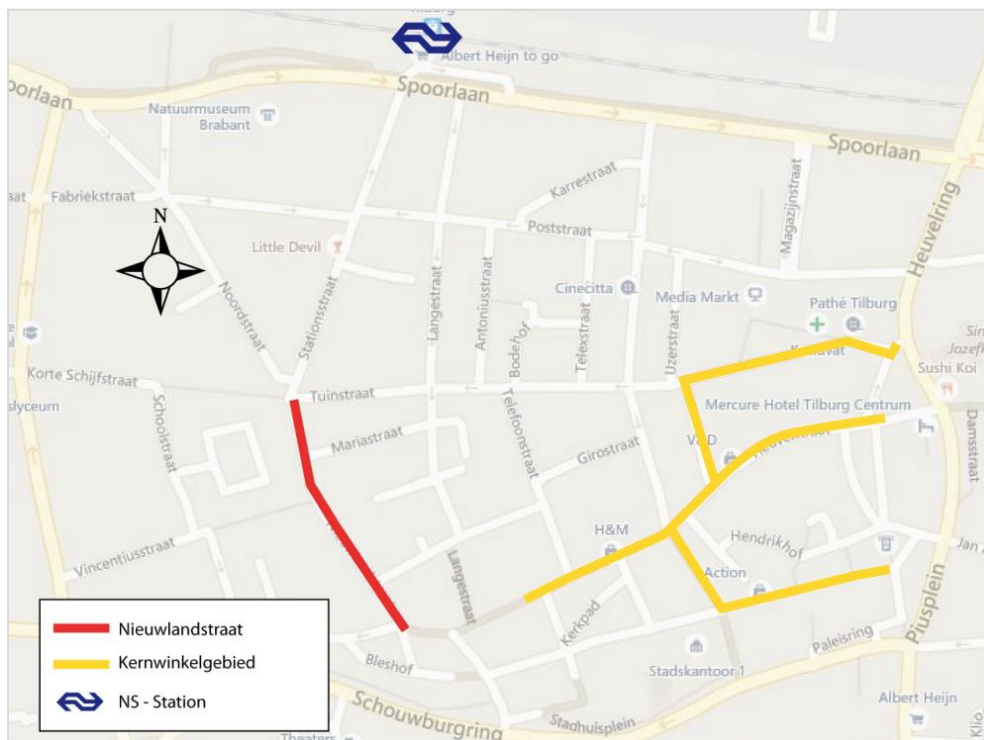
## 5.2. Tilburg: Nieuwlandstraat

### 5.2.1. Huidige situatie Nieuwlandstraat

De Nieuwlandstraat is een aanloopstraat die is gelegen in het westelijke deel van de binnenstad van Tilburg (zie figuur 5.6). De straat is een belangrijke ontsluitingsroute voor auto- en fietsverkeer dat van en naar het NS-station reist. De Nieuwlandstraat kan worden omschreven als een B-locatie, omdat er hoofdzakelijk zelfstandig ondernemers zijn gevestigd.

De Nieuwlandstraat is gelegen in het Dwaalgebied. Het Dwaalgebied is een gebied in het centrum van Tilburg dat zich onderscheidt van het kernwinkelgebied door de grote verscheidenheid aan zelfstandig ondernemers en functies. Op basis van de interviews met gemeenteambtenaren, ondernemers en vastgoedeigenaren blijkt dat het Dwaalgebied vanuit de gemeente Tilburg in de loop der jaren meer aandacht heeft gekregen.

Figuur 5.6.: Positionering van de Nieuwlandstraat ten opzichte van het kernwinkelgebied Tilburg



Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)

In totaal staan er vijf panden leeg in de Nieuwlandstraat. Het grootste pand dat leeg staat betreft het oude VVV-kantoor die in 2014 is verhuist naar een andere locatie in de binnenstad van Tilburg. Het pand staat sinds 2014 leeg. Op basis van mailcontact met de coördinator van het VVV-kantoor in Tilburg, blijkt dat het VVV vanwege structurele bezuinigingen genoodzaakt is geweest om te verhuizen naar een andere locatie.

Uit het empirisch onderzoek blijkt dat leegstaande panden snel worden ingevuld. Woningen die leeg komen te staan worden getransformeerd naar andere functies, zoals detailhandel, dienstverlening en horeca.

Op basis van figuur 5.7. is te concluderen dat detailhandel de meest dominante functie is in de Nieuwlandstraat. In de Nieuwlandstraat zijn woningen op maaiveld en boven de winkelpanden. Een aantal vastgoedeigenaren die panden in bezit hebben in de Nieuwlandstraat, blijken tevens woonachtig te zijn in de Nieuwlandstraat. Naast detailhandel zijn er panden met de bestemming horeca, dienstverlening, wonen en kantoren. Met kantoren worden adviesbureaus en werkruimtes bedoeld. De mix van functies in de Nieuwlandstraat is hoog.

**Figuur 5.7.: Actuele functiemix op pandniveau in de Nieuwlandstraat**



Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)

### 5.2.2. Ondernemersvereniging

Ondernemers uit de Nieuwlandstraat en aangrenzende straten kunnen zich aansluiten bij de winkeliersvereniging Nieuwlandstraat. Deze winkeliersvereniging telt een onbekend aantal leden. De winkeliersvereniging is actief op Facebook. De Facebookpagina wordt gebruikt om de ondernemers die in de winkelstraat zijn gevestigd te promoten. Vanuit de winkeliersvereniging Nieuwlandstraat worden verschillende evenementen georganiseerd, zoals de jaarlijkse kunstmarkt (zie figuur 5.8).

Ondernemers kunnen zich ook aansluiten bij de Samenwerkende Ondernemers Binnenstad Tilburg (SOBT). Deze ondernemersvereniging telt ongeveer 300 leden en vertegenwoordigt de belangen van de winkeliers in de binnenstad van Tilburg. Samen met de Stichting Horeca Concentratiegebied (HCG) is de SOBT sinds 2014, initiatiefnemer van het ondernemersfonds. De SOBT en HCG zijn twee van de vijf partners van Binnenstadsmanagement Tilburg (BMT). Dit is het overkoepelende orgaan van alle belangenorganisaties in de binnenstad. Naast de winkeliers (SOBT) en horeca- ondernemers (HCG) zijn ook bewoners, vastgoedeigenaren en de sector kunst & cultuur aangesloten bij het BMT. Iedere belangengroep heeft twee afgevaardigden in het BMT. Het BMT is gesprekspartner van de gemeente en betrokken bij projecten, ontwikkelingen en evenementen in de binnenstad van Tilburg.



**Figuur 5.8.: Actuele functiemix op pandniveau in de Nieuwlandstraat**



Bron: Brabants Dagblad (2013)

### **5.2.3. Positionering van de Nieuwlandstraat in het gemeentelijk detailhandelsbeleid**

In het meest recente bestemmingsplan van de binnenstad van Tilburg wordt omschreven dat overal in de Nieuwlandstraat een centrum- bestemming geldt. In de regels van het bestemmingsplan Binnenstad Tilburg wordt bij de bestemming ‘Centrum – Binnenstad’ toegelicht dat de gronden bestemd zijn voor detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, sport, dienstverlening en wonen. Alle functies zijn dus mogelijk in de Nieuwlandstraat.

In de ontwikkelingsvisie op de binnenstad van Tilburg, die is uitgevoerd door BRO (2008) wordt de Nieuwlandstraat door de gemeente Tilburg als een gebied gezien dat verder moet worden ontwikkeld tot een ‘dwaalmilieu’. De Nieuwlandstraat fungeert daarbij als een as die het dwaalmilieu met de omliggende vestigingsmilieus verbindt. In de ontwikkelingsvisie van 2008 wordt de Nieuwlandstraat als een kwaliteit gezien van Tilburg.

Waar in de structuurvisie van 2009 niks wordt geschreven over de Nieuwlandstraat, wordt dat in de ruimtelijke structuurvisie van 2013 wél gedaan. Het Dwaalgebied, waar de Nieuwlandstraat onderdeel van uitmaakt, wordt door de gemeente Tilburg omschreven als een aanvulling op het kernwinkelgebied: *‘het Dwaalgebied met specialistische winkeltjes heeft een eigen sfeer en is een unieke aanvulling op het kernwinkelgebied’* (Gemeente Tilburg, 2013, p. 10). De gemeente heeft de lange termijn ambitie om het Dwaalgebied uit te breiden richting de Spoorzone.

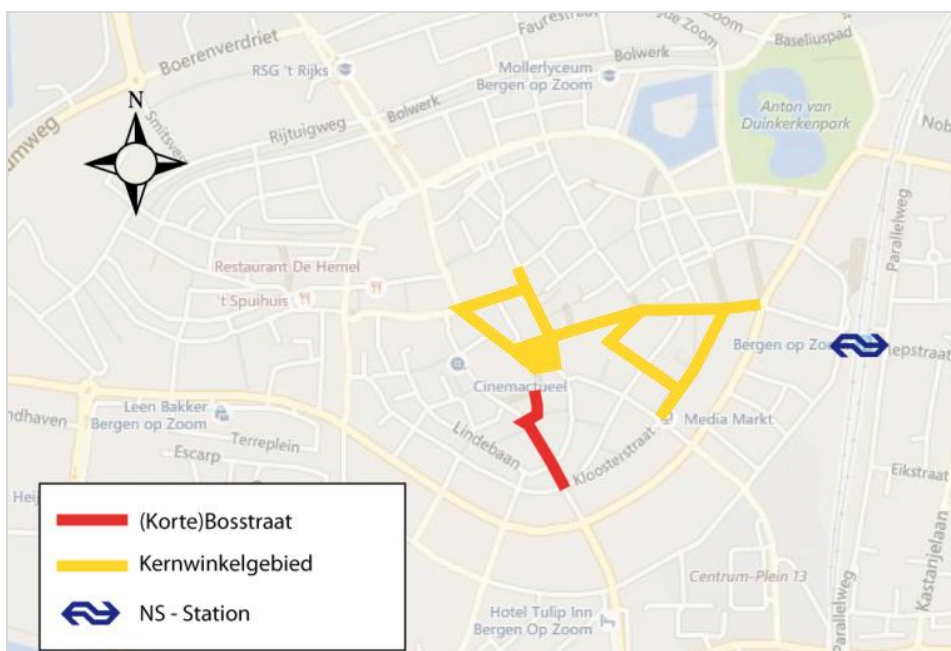
Het knelpunt dat in de Nieuwlandstraat momenteel om een oplossing vraagt is de verkeerssituatie. Uit de interviews blijkt dat ondernemers en vastgoedeigenaren onderling sterk verschillen over de rol van de auto in de Nieuwlandstraat. Een deel wil graag dat de Nieuwlandstraat autoluw wordt gemaakt of er drempels worden geplaatst, zodat het beter past bij het dwaalmilieu. Er zijn echter ook ondernemers en vastgoedeigenaren die geen last ervaren van de huidige verkeerssituatie. Gedurende de interviews bleek dat er bij de gemeenteambtenaren weinig kennis is over de zorgen bij ondernemers en vastgoedeigenaren over de verkeerssituatie. Deze kwestie vraagt om een oplossing.

## 5.3. Bergen op Zoom: (Korte) Bosstraat

### 5.3.1. Huidige situatie (Korte) Bosstraat

De Bosstraat en Korte Bosstraat zijn gelegen in het zuidelijke deel van de binnenstad van Bergen op Zoom. De Bosstraat grenst direct aan de Grote Markt en is dus op zeer korte afstand gelegen van het kernwinkelgebied (zie figuur 5.9.). De (Korte) Bosstraat kan worden omschreven als een aanloopstraat op een B-locatie. Er is een sterke mix van functies, uitsluitend zelfstandig ondernemers en in toenemende mate sprake van de transformatie van panden met de functie detailhandel naar wonen.

**Figuur 5.9.:** Positionering van de (Korte) Bosstraat ten opzichte van het kernwinkelgebied Bergen op Zoom



**Bron:** eigen onderzoek (juni, 2015)

Uit de interviews met ondernemers en vastgoedeigenaren uit de (Korte) Bosstraat komt naar voren dat de (Korte) Bosstraat in het verleden altijd onderdeel heeft uitgemaakt van het kernwinkelgebied. In de loop der tijd is de (Korte) Bosstraat haar functie van winkelstraat steeds meer verloren en is het aantal leegstaande panden sterk toegenomen. De geïnterviewde ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeenteambtenaren verschillen van mening over de oorzaken die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van de (Korte) Bosstraat. Volgens een groot aantal ondernemers en vastgoedeigenaren heeft de (Korte) Bosstraat haar functie als winkelstraat verloren door het beleid van de gemeente.

Op basis van figuur 5.10. is te concluderen dat dienstverlening de meest dominante functie is in de (Korte) Bosstraat. Veel panden hebben tevens de functie horeca of dienstverlening. Er zijn ook twee panden op maaiveldniveau waar wordt gewoond. Er is een hoge functiemix in de (Korte) Bosstraat. In totaal staan er tien panden leeg in de (Korte) Bosstraat.

**Figuur 5.10.: Actuele functiemix op pandniveau in de (Korte) Bosstraat**



Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)

### 5.3.2. Ondernemersvereniging

Ondernemers uit de (Korte) Bosstraat kunnen lid worden van ondernemersvereniging Stad En Regio Commerciële Kring (STERCK). Deze ondernemersvereniging geldt voor de hele binnenstad van Bergen op Zoom en heeft ook een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van de bedrijveninvesteringzone. Elke straat kent een eigen straatvertegenwoordiger die fungeert als doorgeefluik van ondernemers naar het bestuur van STERCK en andersom. De straatvertegenwoordiger is de aanjager van de activiteiten van de ondernemersvereniging in de straat.

Van 2011 tot en met 2015 is in de binnenstad van Bergen op Zoom, waaronder de (Korte) Bosstraat, een bedrijveninvesteringzone ingesteld. Het doel van de bedrijveninvesteringzone was het mogelijk maken van een verplichte ondernemersbijdrage aan ontwikkeling in de winkelstraat. Gedurende deze periode zijn er verschillende doelstellingen bereikt, waaronder het behalen van een Keurmerk Veilig Ondernemen in het kader van Schoon, Heel & Veilig (STERCK, 2015). In 2016 heeft het nieuwe bestuur van de ondernemersvereniging, bij de gemeente Bergen op Zoom het verzoek ingediend of er een nieuwe bedrijveninvesteringzone kan worden ingesteld voor de periode 2016- 2020. De bestuurswisseling binnen de ondernemersvereniging STERCK heeft te maken gehad met meningsconflicten binnen de ondernemersvereniging en met de gemeente. Het heeft onder andere tot gevolg gehad dat de gemeente haar jaarlijkse financiële bijdrage aan de ondernemersvereniging heeft ingetrokken (Brabants Dagblad, 2015).

De ondernemersvereniging STERCK is initiatiefnemer van verschillende activiteiten in de winkelstraat, waaronder de jaarlijkse Krabbenfoor (zie figuur 5.11).

**Figuur 5.11.: De Bospoort tijdens de Krabbenfoor in 2011**



Bron: [bospoort.blogspot.nl](http://bospoort.blogspot.nl) (2011)

### **5.3.3. Positionering van de (Korte) Bosstraat in het gemeentelijk detailhandelsbeleid**

De (Korte) Bosstraat wordt in de gemeentelijke detailhandelsbeleid gezien als een coldspot. De winkelleegstand concentreert zich voornamelijk rondom het kernwinkelgebied, waaronder dus in de (Korte) Bosstraat. Een verdere ontwikkeling in de woon- en werkfunctie zou volgens de gemeente Bergen op Zoom een oplossing kunnen bieden. In het huidige bestemmingsplan geldt voor het grootste deel van de (Korte) Bosstraat een centrumbestemming. Het is voor ondernemers (en vastgoedeigenaren) bijvoorbeeld mogelijk om een onderneming te starten in de detailhandel, horeca of dienstverlening. Wonen is echter niet mogelijk bij de panden met een centrumbestemming. De laatste jaren is het echter mogelijk om de centrumbestemming te wijzigen in een woonbestemming. In 2015 heeft een drietal panden in de Bosstraat gebruik gemaakt van de bestemmingswijziging naar wonen. De gemeente faciliteert deze transformatie door een subsidie te verlenen voor de gevel en ondersteuning te bieden bij de aanvraag van de bestemmingswijziging.

In de structuurvisie Bergen op Zoom 2030 (Gemeente Bergen op Zoom, 2010) wordt de (Korte) Bosstraat niet genoemd, maar wordt het gebied waar de (Korte) Bosstraat is gelegen, aangeduid als uitloopgebied van het kernwinkelgebied. Gedurende de periode 2005 – 2015 heeft de gemeente Bergen op Zoom de bestrating in de Bosstraat vernieuwd en is de verkeerssituatie gewijzigd. Het is tegenwoordig niet meer mogelijk om te parkeren in de (Korte) Bosstraat.

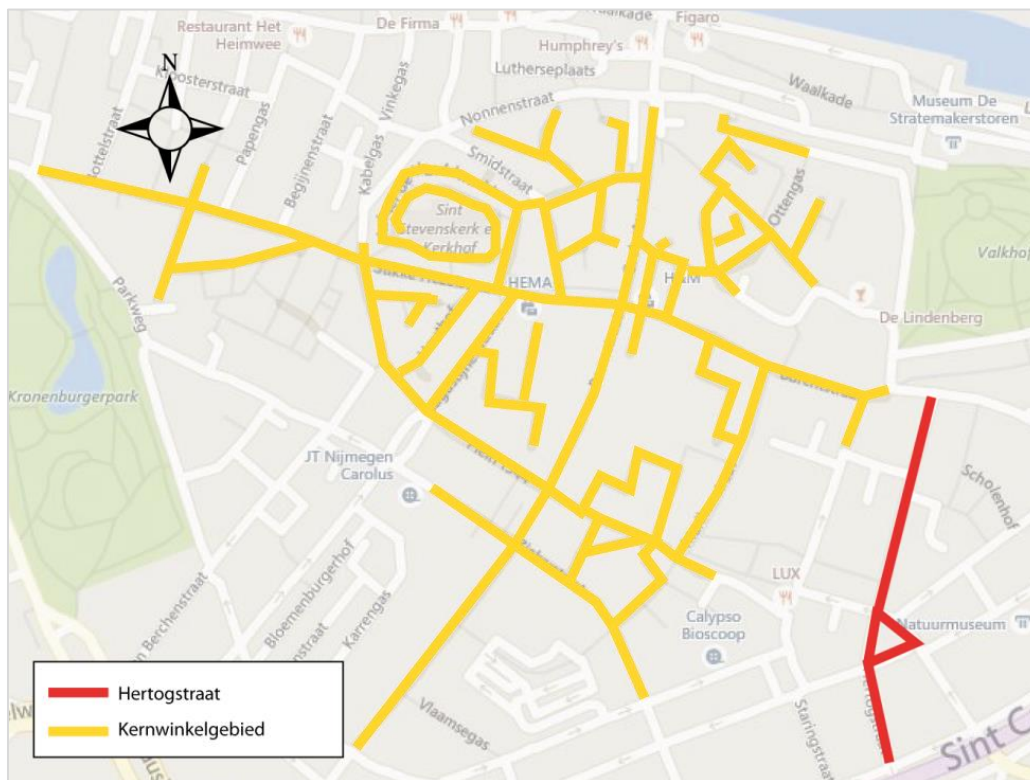
De grootste knelpunten die vragen om een oplossing zijn het grote aantal leegstaande panden in de straat en de relatie tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente bij de transformatie van de (Korte) Bosstraat. In het beleid van de gemeente om de (Korte) Bosstraat te transformeren gaat de gemeente volgens de geïnterviewde ondernemers en vastgoedeigenaren voorbij aan de wensen vanuit de ondernemers en vastgoedeigenaren. Een aantal ondernemers geeft aan te moeten verhuizen naar een andere locatie in de binnenstad, maar dit beslist niet te willen.

## 5.4. Nijmegen: Hertogstraat

### 5.4.1. Huidige situatie Hertogstraat

De Hertogstraat is één van de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied van Nijmegen (zie figuur 5.12.). Het is gelegen in het oostelijke deel van de binnenstad. Aan de noordzijde grenst de Hertogstraat aan de Burchtstraat (kernwinkelgebied) en Kelfkensbos (horecagebied). De Hertogstraat kan worden gezien als een B- locatie. Er zijn uitsluitend zelfstandig ondernemers gevestigd in de Hertogstraat.

**Figuur 5.12.: Positionering van de Hertogstraat ten opzichte van het kernwinkelgebied Nijmegen**



**Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)**

De Hertogstraat is onderdeel geweest van het Ringstratenproject (2012). In de periode 2009 – 2012 is de openbare ruimte heringericht en is het parkeerbeleid aangepakt. Daarbij is extra aandacht uitgegaan naar het stallen van fietsen in de Hertogstraat en het vinden van een oplossing voor het vergunning parkeren in de Hertogstraat.

Op basis van figuur 5.13. is te concluderen dat detailhandel en horeca de meest dominante functies zijn in de Hertogstraat. In de Hertogstraat zijn woningen op maaiveld en boven de winkelpanden. Naast detailhandel en horeca zijn er panden met de bestemming dienstverlening en wonen. In totaal staan er zeven panden leeg in de Hertogstraat.

**Figuur 5.13.: Actuele functiemix op pandniveau in de Hertogstraat**



Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)

#### 5.4.2. Ondernemersvereniging

Na het Ringstratenproject (2012) is de Vereniging Binnenstad Ondernemers Nijmegen (VBO) en Federatie Ringstraten Nijmegen (FRN) geïntegreerd in de Vereniging Centrum Ondernemers Nijmegen (VCON). Tot op heden is de VCON de ondernemersvereniging waar ondernemers uit de Hertogstraat lid van kunnen worden. Het bestuur van de VCON wordt gevormd door ondernemers uit de binnenstad van Nijmegen, waaronder ook uit de Hertogstraat. Het VCON telt ruim 200 leden. VCON ziet zichzelf als belangenbehartiger en gesprekspartner voor de gemeente. Evenementen waar de VCON aan meewerkt zijn de jaarlijkse kermis en de Nijmeegse Vierdaagse (zie figuur 5.14.).

**Figuur 5.14.: Nijmeegse Vierdaagse in de Hertogstraat**



Bron: de Gelderlander, 2013

Sinds 1990 is de Stichting Centrummanagement actief in de binnenstad van Nijmegen, waar de Hertogstraat ook onderdeel van uitmaakt. In 2010 is de Stichting Huis voor de Binnenstad opgericht, welke als doel heeft om de binnenstadeconomie van Nijmegen te stimuleren. Het Huis voor de Binnenstad bundelt alle belangenorganisaties in de binnenstad, namelijk de Vereniging Centrum Ondernemers Nijmegen (VCON), Koninklijke Horeca Nederland afdeling Nijmegen (KHN) en Cultuur Netwerk Nijmegen (CNN). Maatregelen die binnenstadmanagement Nijmegen neemt zijn gerichte marketingacties en samenwerkingsverbanden tussen evenementen en ondernemers. Daarnaast ziet het Huis voor de Binnenstad zich als gesprekspartner voor de gemeente wanneer het gaat om ondernemersbelangen.

#### **5.4.3. Positionering van de Hertogstraat in het gemeentelijk detailhandelsbeleid**

In het gemeentelijke detailhandelsbeleid wordt de Hertogstraat omschreven als coldspot. In het huidige bestemmingsplan hebben alle panden in de Hertogstraat een centrumbestemming. Met deze centrumbestemming zijn alle functies mogelijk, dus ook wonen. In de detailhandelsstructuurvisie van 2004 wordt de Hertogstraat gezien als een accentgebied met horeca. Dit betreft voornamelijk avondhoreca. De Hertogstraat wordt in de detailhandelsstructuurvisie (Gemeente Nijmegen, 2004) daarnaast omschreven als een *'stop-shopmilieu'*. De gemeente verwijst daarbij naar detailhandel gericht op de doelgerichte aankopen en voor de zakelijke klant. De gemeente spreekt in de detailhandelsstructuurvisie (Gemeente Nijmegen, 2004) de ambitie uit om de gegroeide specialisatie van ondernemers in de Hertogstraat te faciliteren. Het handhaven van de goede bereikbaarheid en kortparkeren is volgens de gemeente Nijmegen van belang.

In de structuurvisie Nijmegen 2013- 2023 (Gemeente Nijmegen, 2013) wordt niet specifiek gesproken over de Hertogstraat. Er wordt daarentegen wel verwezen naar de Weerbaarheidsanalyse binnenstad Nijmegen (2012). In de Weerbaarheidsanalyse wordt de leegstand en sterke vergrijzing van ondernemers als grootste bedreiging gezien. De inrichting van de Hertogstraat en de mogelijkheid tot parkeren voor de deur, sluit volgens de gemeente Nijmegen aan bij de doelgerichte functie van de winkels.

De grootste knelpunten die vragen om een oplossing zijn de winkelleegstand in de Hertogstraat en het ontbreken van een duidelijke ontwikkelingsrichting. In de interviews met ondernemers en vastgoedeigenaren uit de Hertogstraat wordt vaker genoemd dat de gemeente geen duidelijke visie heeft op de ontwikkeling van de Hertogstraat. Het ontbreekt aan een duidelijk profiel. Dit is ook terug te zien in het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

## 6. Analyse van de participatie van lokale actoren in winkelstraatontwikkeling

### 6.1. Inleiding

Uit deze studie is tot zover naar voren gekomen dat ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente de dominante actoren zijn in de ontwikkeling van winkelstraten. Er liggen verschillende verklaringen ten grondslag aan hun participatie. Daarnaast is gebleken dat er drie indicatoren zijn, namelijk winkelleegstand, omvang van de gemeente en de financiële crisis, die er toe leiden dat ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeenten verschillend participeren in winkelstraatontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de resultaten uit het empirisch onderzoek geanalyseerd. Deze resultaten zijn verkregen op basis van de interviews met ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren in winkelstraten in Katwijk, Tilburg, Bergen op Zoom en Nijmegen (zie bijlage 3). De resultaten worden vergeleken met de bevindingen uit de wetenschappelijke literatuur en onderzoeksrapporten. Uiteindelijk kan de onderzoeksvraag worden beantwoord die in deze studie centraal staat: ***'In hoeverre hebben lokale actoren geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling tussen 2005 en 2015, volgens betrokkenen, welke factoren liggen hieraan ten grondslag en in hoeverre verschilt hun mening?'***

In de analyse wordt op basis van de mening van de respondenten, beschreven op welke wijze ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren hebben geparticipeerd in de ontwikkeling van winkelstraten. Er worden allereerst voorbeelden gegeven van de wijze waarop de respondenten hebben geparticipeerd in de winkelstraat. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de verklaringen die ten grondslag liggen aan de participatie van de respondenten. De verklaringen voor participatie van respondenten, afkomstig uit het empirisch onderzoek, kunnen vervolgens worden vergeleken met de verklaringen voor participatie die afkomstig zijn uit de wetenschappelijke literatuur. Op deze wijze kunnen de verwachtingen worden beantwoord.

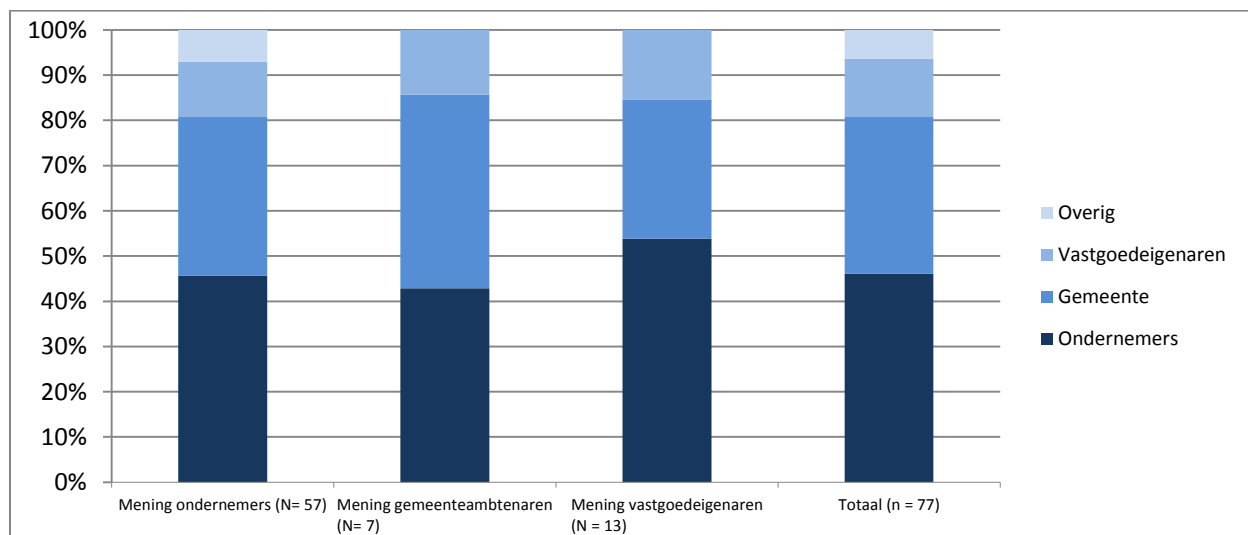
In deze analyse zijn uitspraken opgenomen die zijn gedaan door ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren. Deze uitspraken zijn afkomstig uit de interviews. Het is niet de bedoeling dat kan worden herleid wie de uitspraken heeft gedaan, daarom heeft elke respondent een unieke code. Een ondernemer uit Katwijk krijgt bijvoorbeeld de code: 'O5K'. Dit geldt ook voor vastgoedeigenaren (E5K) en gemeenteambtenaren (G5K).



### 6.1.1. De ondernemer is de meest invloedrijke partij in winkelstraatontwikkeling

Om een beeld te krijgen van de meest dominante actor in de ontwikkeling van de winkelstraten, is in de interviews expliciet gevraagd naar de mening van de respondenten over de meest invloedrijke partij in de ontwikkeling van de desbetreffende winkelstraat. In figuur 6.1. is weergegeven welk antwoord de respondenten hebben gegeven. Het antwoord dat het meest wordt gegeven is 'ondernemers', gevolgd door 'gemeente' en als laatste 'vastgoedeigenaren'. Daarnaast hebben enkele respondenten een andere partij genoemd dan ondernemers, gemeente of vastgoedeigenaren. Drie keer werd daarbij 'samen' genoemd en één keer 'de consument'. Bij een vergelijking van de keuze voor de meest invloedrijke partij, tussen de respondenten, blijkt dat er niet veel verschil is. Bij de gemeente is 'ondernemers' en 'gemeente' even vaak genoemd.

**Figuur 6.1.:** Meest invloedrijke partij in winkelstraatontwikkeling volgens ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren



**Bron:** eigen onderzoek (juni, 2015)

De respondenten die vinden dat de ondernemer de meest invloedrijke partij is in winkelstraatontwikkeling, zijn van mening dat ondernemers een hoge betrokkenheid hebben en actieve bijdrage leveren aan winkelstraatontwikkeling. Ondernemers organiseren verschillende activiteiten in de winkelstraat en met hun bedrijf zijn ondernemers van directe invloed op de uitstraling van de winkelstraat. De geïnterviewde personen verwijzen in hun antwoord ook vaak naar één of meerdere ondernemers in de straat of de ondernemersvereniging, met daarbij een concreet voorbeeld van de initiatieven die de desbetreffende ondernemersvereniging heeft genomen. De ondernemersvereniging wordt gezien als een invloedrijke organisatie die veel initiatieven heeft ondernomen in de winkelstraat.

De respondenten die vinden dat de gemeente de meest invloedrijke partij is in winkelstraatontwikkeling, schrijven dit toe aan de regelgeving van de gemeente en het beleid dat wordt gevoerd. De gemeente wordt daarnaast ook gezien als 'hoofdverantwoordelijke' in de ontwikkeling van de winkelstraat, omdat zij vastgoedeigenaren kan aanspreken en middels haar bestemmingsplan kan bepalen welke functies zijn toegestaan.

De respondenten die vinden dat de vastgoedeigenaar de meest invloedrijke partij is in winkelstraatontwikkeling, wijten dit aan de huurprijzen van (winkel)panden. Door het verlagen van huurprijzen kan de vastgoedeigenaar volgens respondenten, de verhuurbaarheid van de (winkel)panden verhogen en zo leegstand voorkomen.

Op basis van figuur 6.1. is te concluderen dat ondernemers het vaakst worden genoemd als de meest dominante actor in winkelstraatontwikkeling. Het verschil in het aantal respondenten dat kiest voor de ondernemer als meest invloedrijke partij en voor de gemeente, is echter klein. Het aantal respondenten dat de vastgoedeigenaar noemt is echter veel kleiner. De ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren verschillen niet van mening over de volgorde van de meest invloedrijke partij in winkelstraatontwikkeling.

## **6.2. Participatie van ondernemers in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen**

Uit de interviews blijkt dat het sterk verschilt tussen ondernemers in hoeverre zij actief of passief participeren in de ontwikkeling van winkelstraten. De behoefte van ondernemers om te participeren is sterk afhankelijk van de voordelen die men denkt te behalen voor de eigen onderneming. De lokale ondernemersvereniging heeft een belangrijke rol in de ontwikkeling van winkelstraten. Zij organiseert vaak evenementen en integreert de belangen van de ondernemers uit de straat. Tevens is zij de vertegenwoordiger van ondernemers richting de gemeente.

### **6.2.1. De wijze van participeren van ondernemers in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen**

#### Volgens ondernemers

De meerderheid van de geïnterviewde ondernemers is sterk gericht op de eigen onderneming en houdt zich weinig bezig met de ontwikkeling van de winkelstraat. Slechts vijf van de 72 ondernemers hebben aangegeven dat zij participeren in winkelstraatontwikkeling, met als doel de verhoging van de economische vitaliteit van de winkelstraat. De ondernemers die aangeven dat zij weinig participeren in de straat, geven als redenen dat de lokale ondernemersvereniging een invloedrijke rol speelt in de ontwikkeling van de winkelstraat en dat zij dus geen meerwaarde zien in het ondernemen van initiatieven die los staan van de ondernemersvereniging. Twee ondernemers die niet lid zijn van de ondernemersvereniging geven aan dat zij hebben deelgenomen aan evenementen die georganiseerd zijn vanuit de ondernemersvereniging, zoals speciale koopavonden. O4K vertelt te anticiperen op de openingstijden van de speciale koopavonden die worden georganiseerd door de ondernemersvereniging. O16K vertelt mee te hebben gedaan aan evenementen die in de straat werden georganiseerd, maar vindt de kosten en tijd die er in wordt gestoken te weinig opleveren voor het eigen bedrijf.

Ondernemers geven aan te participeren in winkelstraatontwikkeling door bijvoorbeeld te investeren in de eigen onderneming, zoals uitbreiding van het assortiment, het openen van een nieuwe winkel in dezelfde winkelstraat en aanpak van de winkelgevel.

Een groot aantal ondernemers stelt te participeren in winkelstraatontwikkeling door aankopen te doen bij collega- ondernemers. O2T onderbouwt waarom zij aankopen doet bij ondernemers uit de winkelstraat:

*'Dat heeft er mee te maken dat het dichtbij is, lokale betrokkenheid en omdat het fijne mensen zijn' (O2T).*

Het gemak om op korte afstand aankopen te kunnen doen, speelt een belangrijke rol in de keuze van ondernemers om in de eigen winkelstraat te winkelen. O1N geeft aan goederen te leveren aan ondernemers in de winkelstraat en dat dit intensiveert wanneer er evenementen plaatsvinden in de winkelstraat. O11K en O9B geven aan dat zij gratis diensten leveren aan ondernemers uit de straat, met als doel het contact met ondernemers uit de straat goed te houden en gebruik te maken van diensten van collega- ondernemers. De activiteiten die O1N, O11K en O9B verrichten zijn gericht op het behalen van voordelen voor het eigen bedrijf, waaronder het behalen van winst door het verkopen van goederen en het gebruik kunnen maken van de diensten van collega- ondernemers door het leveren van gratis diensten.

Ondernemers geven in de interviews verder aan dat zij participeren in evenementen die voor de hele winkelstraat / binnenstad worden georganiseerd, zoals speciale koopavonden, kerstmarkt, braderie en hardloopwedstrijden (zie figuur 6.2.). Deze participatie uit zich in het aanwezig zijn op evenementen. Het leveren van een financiële bijdrage aan evenementen of het initiatief nemen om een evenement te organiseren, wordt minder vaak genoemd. Enkele ondernemers vertellen dat zij zowel financieel als organisatorisch geparticipeerd hebben in het aankleden van de winkelstraat met het plaatsen van bloembakken en vlaggenstokken.

**Figuur 6.2.: Toeristenmarkt in Princestraat, Katwijk**



Bron: Brussee.EU (2015)

### De participatie van ondernemers volgens gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren

Gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren verwijzen in hun interviews vaak naar de initiatieven die de ondernemersvereniging neemt in winkelstraatontwikkeling. De gemeenteambtenaren stellen dat ondernemers in collectieve zin, dus wanneer zij samen initiatieven ontplooiën vanuit de ondernemersvereniging, veel invloed kunnen uitoefenen op de ontwikkeling van de winkelstraat. Volgens G1T en G2T hebben ondernemers het winkelgebied op de kaart gezet. In individuele zin zijn het volgens G2K vaak dezelfde ondernemers die veel participeren in winkelstraatontwikkeling. Op basis van de interviews met gemeenteambtenaren is te concluderen dat ondernemers, volgens gemeenteambtenaren, participeren door samen initiatieven te ontplooiën. De ondernemersvereniging wordt door de gemeenteambtenaren gezien als een instrument om als ondernemers invloed te krijgen in winkelstraatontwikkeling.

Evenals gemeenteambtenaren verwijzen vastgoedeigenaren naar de participatie van ondernemers, door het collectief ondernemen van initiatieven via de ondernemersvereniging. De respondenten noemen in de interviews een aantal ondernemers die volgens hen een actieve rol speelt in de ontwikkeling van de winkelstraat. E3T stelt dat er een specifieke ondernemer in de winkelstraat is die er qua participatie voor de winkelstraat bovenuit springt, omdat hij er voor zorgt dat ondernemers bij elkaar komen en het initiatief nemen tot samenwerking. E2B en E5B verwijzen eveneens naar een specifieke ondernemer, die veel heeft betekend voor de straat, omdat deze ondernemer initiatiefnemer is geweest voor evenementen en heeft samengewerkt met andere ondernemers.

#### **6.2.2. De wijze van participeren van de ondernemersvereniging in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen**

Gedurende het empirisch onderzoek is gebleken dat de ondernemersvereniging een belangrijke rol heeft gespeeld in winkelstraatontwikkeling. De meerderheid van de ondernemers heeft in het interview aangegeven dat zij de ondernemersvereniging als een invloedrijke partij in de ontwikkeling van de straat zien, bijvoorbeeld door de trekkersrol die zij inneemt. O18K vertelt:

*‘Nou ik denk dat de meeste positieve invloed, doordat ze zich er zo voor inzetten, is het wel het bestuur van de winkeliersvereniging. Het is niet, dat wat zij willen ook altijd gebeurt. Zij zijn wel voor de straat de voorlopers, die er op uittrekken om te zorgen dat er geen negatieve dingen gebeuren’ (O18K).*

Voor de meeste ondernemers is het bestuur van de ondernemersvereniging de belangenbehartiger van ondernemers richting de gemeente. O8K vertelt daarnaast dat de ondernemersvereniging in de winkelstraat lobbyt voor vastgoedeigenaren in de winkelstraat die op zoek zijn naar nieuwe huurders. De ondernemersvereniging heeft via deze weg (beperkte) invloed op de samenstelling van functiemix in de winkelstraat.

In de interviews met ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren wordt de participatie van de ondernemersvereniging in winkelstraatontwikkeling als positief ervaren. De ondernemersvereniging organiseert evenementen, voorziet de straat van bloembakken en zorgt er voor dat iedere ondernemer zijn steentje bijdraagt. Het blijkt in de praktijk niet altijd mogelijk om alle ondernemers (evenveel) te laten participeren, want het is niet verplicht om je als ondernemer aan te sluiten bij de ondernemersvereniging. Een veelgehoord initiatief dat wordt georganiseerd

vanuit de lokale ondernemersvereniging, is de feestverlichting die tijdens de decembermaand wordt opgehangen. De feestverlichting wordt vaak gefinancierd vanuit een potje dat tot stand is gekomen door een vrijwillige bijdrage van ondernemers aan de ondernemersvereniging. In 11 van de 72 interviews met ondernemers wordt gesproken over de feestverlichting die in de laatste maanden van het jaar wordt opgehangen. De feestverlichting wordt door verschillende ondernemers gezien als een grote kostenpost. Volgens O2K, O12N en O13N zijn er veel ondernemers die profiteren van de feestverlichting, maar daar niet aan meebetalen. O13N vertelt dat het vooral de horecabedrijven zijn die profiteren van de feestverlichting in de avonduren, maar dat de meerderheid van de horecabedrijven niet meebetaalt aan de feestverlichting. Het *freeriders*gedrag van ondernemers wordt ook door gemeenteambtenaren genoemd: G3K zegt bekend te zijn met het *freeriders*gedrag ten aanzien van de financiering van kerstverlichting.

Het *freeriders*gedrag in de activiteiten die worden georganiseerd door de ondernemersvereniging, wordt veroorzaakt omdat de ondernemers niet verplicht kunnen worden gesteld om lid te worden van de ondernemersvereniging. Er blijft volgens ondernemers altijd een groep ondernemers die geen deel uitmaakt van de ondernemersvereniging, maar wel 'meeprofiteert' van de activiteiten die worden georganiseerd door ondernemers die lid zijn. Vijf ondernemers die geen lid zijn van de ondernemersvereniging, wijten dit aan de hoge kosten van lidmaatschap.

Ondernemers die geen lid zijn van de ondernemersvereniging, geven als redenen dat zij het te druk hebben met het bedrijf, de meerwaarde niet zien van de ondernemersvereniging of zich niet verbonden voelen met de ondernemers in de straat. Zo vertelt O2N:

*'Nee. Ik voel me niet een ondernemer. Ik wil gewoon lekker creatief bezig zijn. Ik heb daar niet zoveel mee. Ik wil gewoon mijn eigen ding doen'* (O2N).

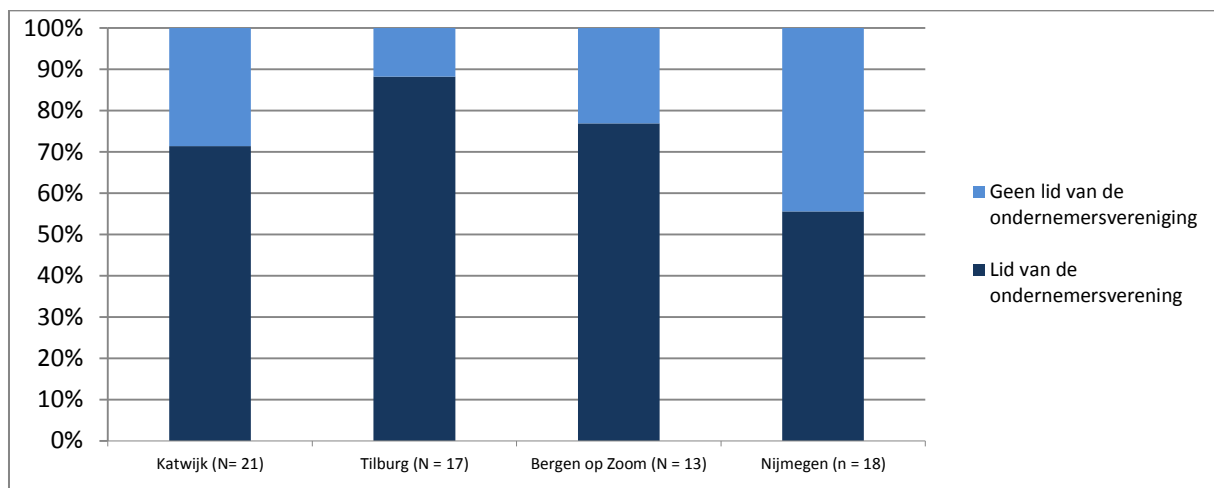
En vertelt O5N dat hij momenteel geen meerwaarde ziet in lidmaatschap van de ondernemersvereniging:

*'Als hun er al niet uitkomen, wie ben ik dan? Ik zie geen vooruitgang'* (O5N).

O2T geeft aan dat de ideeën die de ondernemersvereniging heeft, niet altijd in overeenstemming zijn met de mening van alle ondernemers en dat dit er soms toe leidt dat individuele ondernemers die lid zijn van de ondernemersvereniging, op eigen initiatief activiteiten ontplooiën. O16T verklaart dat hij initiatieven ontplooit los van de ondernemersvereniging, omdat het volgens hem te lang duurt om te wachten op goedkeuring van de andere ondernemers en men binnen de ondernemersvereniging niet bereid is om een financiële bijdrage te leveren. Volgens O15T worden er geen concrete beslissingen genomen in de ondernemersvereniging en denkt men teveel aan zichzelf.

Het merendeel van de ondernemers is lid van de lokale ondernemersvereniging, maar vervult daarin een passieve rol (zie figuur 6.3.). De meerderheid van deze ondernemers verklaart het te druk hebben met het eigen bedrijf en zich daarom niet actief in te kunnen spannen voor de ondernemersvereniging of vergaderingen te kunnen bezoeken. De reden dat deze ondernemers lid zijn van de ondernemersvereniging, heeft er mee te maken dat zij zo op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen in de winkelstraat.

**Figuur 6.3.: Verhouding tussen ondernemers die wel / geen lid zijn van ondernemersvereniging in vier gemeenten**



**Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)**

De groep ondernemers die als actief kan worden gezien binnen de ondernemersvereniging, vertelt dat zij een vertegenwoordiger hebben in de ondernemersvereniging in de vorm van voorzitter of secretaris, die aanwezig is bij vergaderingen of die participeert in evenementen in de winkelstraat die georganiseerd zijn door de ondernemersvereniging. O11T vertelt een actieve bijdrage aan de ondernemersvereniging te leveren door het beschikbaar stellen van bedrijfsruimte voor de vergaderingen van de ondernemersvereniging.

De ondernemers die actief zijn binnen de ondernemersvereniging geven aan dat zij kijken naar mogelijkheden om iedere ondernemer te verplichten om financieel bij te laten dragen aan de activiteiten die worden georganiseerd vanuit de ondernemersvereniging, zoals de feestverlichting. Het is vanuit de ondernemersvereniging echter niet mogelijk om ondernemers daartoe te verplichten, dus is men afhankelijk van de gemeente. Een mogelijke oplossing die wordt aangedragen is de bedrijveninvesteringzone. Volgens O9N is het verplicht stellen van een bedrijveninvesteringzone waardoor alle ondernemers meebetalen, dé manier waarmee *freeridgedrag* kan worden voorkomen. O12N geeft ook aan dat zij voorstander is van een verplichte bijdrage, maar dat medewerking van de gemeente daar voor nodig is:

*‘Vandaar dat we ook voorstanders zijn van dat de kosten door de gemeente geïnd gaat worden. Dat dat gewoon een gemeentekwestie wordt en een verplichting voor ondernemers. Een soort ondernemersfonds’ (O12N).*

### 6.2.3. Verklaringen voor de participatie van ondernemers in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen

In de wetenschappelijke literatuur zijn er verschillende verklaringen genoemd voor de participatie van ondernemers in winkelstraatontwikkeling, namelijk: de mate van autonomie van de ondernemer (Forsberg e.a., 1999); het aantal jaren dat het bedrijf gevestigd is in de winkelstraat (Guimaraes, 2012), de leeftijd van de ondernemer (Guimaraes, 2012), financiële middelen en arbeidsflexibiliteit (Forsberg e.a., 1999; Medway e.a., 2000).

#### De mate van autonomie van de ondernemer

In de interviews wordt bevestigd dat zelfstandige ondernemers en bedrijfsleiders van filiaalbedrijven verschillen in hun participatie in winkelstraatontwikkeling. De meeste ondernemers en gemeenteambtenaren geven aan dat zij ontevreden zijn over de mate van participatie van bedrijfsleiders van filiaalbedrijven. Ondernemers klagen over het *freeridgedrag* van filiaalbedrijven. Bedrijfsleiders van filiaalbedrijven zijn niet bereid om lid te worden van de lokale ondernemersvereniging, maar profiteren wel mee van de evenementen die de ondernemersvereniging organiseert. De gemeenteambtenaren stellen allen dat filiaalbedrijven minder participeren in winkelstraatontwikkeling dan zelfstandig ondernemers. Zij baseren hun mening op ervaringen uit de desbetreffende straat of winkelstraten elders in het centrum. Volgens G1T en G2K kunnen bedrijfsleiders van filiaalbedrijven wel onderling verschillen in hun participatie in winkelstraatontwikkeling. Het is niet vanzelfsprekend dat alle bedrijfsleiders van filiaalbedrijven een passieve houding hebben ten aanzien van winkelstraatontwikkeling. Dit wordt bevestigd door de ervaringen van BM1T, die daar aan toevoegt dat filiaalbedrijven die vaak van bedrijfsleider wisselen minder betrokken zijn bij winkelstraatontwikkeling. G2K vertelt:

*“De algemene tendens is dat landelijke filiaalbedrijven zich niet zo snel aansluiten bij winkeliersverenigingen. Het wordt allemaal centraal geregeld. Lokaal wordt toch een soort van winkelmanager neergezet die veel minder betrokken is. Je ziet wel eens verschillen. De ene keten doet mee en de andere niet. In Rijnsburg hebben we filiaalbedrijf X die wel aangesloten is bij de vereniging en filiaalbedrijf Y weer niet. Dus dat kan ook per winkelgebied verschillen en ook per keten is mijn ervaring’ (G2K).*

Bedrijfsleiders van filiaalbedrijven bevestigen in de interviews dat zij weinig of niet participeren in winkelstraatontwikkeling. Zij geven als redenen onder andere aan dat de kosten van lidmaatschap van de ondernemersvereniging te hoog zijn, geen profijt hebben bij de activiteiten die worden georganiseerd door de ondernemersvereniging en de bedrijfsleider zich moet houden aan de richtlijnen die worden gesteld vanuit het hoofdkantoor. De meeste bedrijfsleiders van filiaalbedrijven moeten toestemming vragen aan het hoofdkantoor als zij lid willen worden van de lokale ondernemersvereniging of willen meedoen aan evenementen in de straat. O16K vertelt:

*‘We proberen wel te netwerken, maar het is lastiger als filiaalbedrijf. We moeten ons natuurlijk ook houden aan onze standaarduitingen. Je krijgt het allemaal toegestuurd vanuit marketing’ (O16K).*

O16K probeert dus wel te netwerken, maar ervaart daarin wel tegenwerking door het hoofdkantoor. De bedrijfsleiders van filiaalbedrijven die wel lid zijn van de lokale ondernemersvereniging geven aan dat zij een passieve rol spelen in de ondernemersvereniging vanwege gebrek aan tijd, drukte met het bedrijf en beperkte lokale betrokkenheid.

#### Het aantal jaren dat het bedrijf gevestigd is in de winkelstraat

Op basis van het empirisch onderzoek kan niet worden geconcludeerd dat bedrijven met een korte vestigingsduur (sinds 2008) meer of minder participeren in winkelstraatontwikkeling dan bedrijven met een lange vestigingsduur (vóór 1990). Het verschilt sterk tussen bedrijven in hoeverre men actief participeert in winkelstraatontwikkeling. Er zijn dus zowel bedrijven met een lange vestigingsduur die veel participeren in de winkelstraat, evenals bedrijven met een korte vestigingsduur die veel participeren in de winkelstraat.

In de interviews met ondernemers wordt bovendien niet bevestigd dat de meerderheid van de bedrijven die langere tijd in de winkelstraat zijn gevestigd (langer dan 25 jaar) meer moeite ervaren met het gebruik van moderne communicatiemiddelen en / of technologieën. De oorzaak hiervan is dat de meeste bedrijven die langere tijd in de winkelstraat zijn gevestigd, familiebedrijven zijn en momenteel worden ondersteund en / of geleid door de jongere generatie. De jongere generatie heeft meer kennis van moderne communicatiemiddelen en technologieën. Daarnaast geven de oudere bedrijven in interviews aan dat zij zich hebben gericht op de online- consument. O5B en O10N vertellen dat zij zich in de afgelopen jaren meer hebben gericht op het internet door het openen van een webshop. O5B vertelt:

*‘Op mijn leeftijd moet je zorgen dat de jongeren alle emplooi krijgen. Wij zijn het internet gaan gebruiken om onze winkel op de kaart te zetten. Dat heeft goed uitgepakt’ (O5B).*

De zes ondernemers die in het interview benoemen dat zij gebruik maken van Facebook zijn allen jonge bedrijven. Volgens O1T heeft Facebook mogelijkheden geboden voor de ondernemers in winkelstraat om zich duidelijker te profileren richting de consument.

#### De leeftijd van de ondernemer

Verschillende ondernemers en gemeenteambtenaren stellen dat jonge en oude ondernemers verschillen in participatie in winkelstraatontwikkeling. Volgens G2N is de jonge ondernemer meer van het vooruitkijken, is creatiever en is eerder bereid tot het nemen van risico's. O3T en O17T zijn van mening dat de jonge ondernemers een positieve invloed hebben op de winkelstraat, omdat zij vernieuwende ideeën hebben. G2N stelt dat jonge ondernemers met opvallende ideeën komen, omdat zij minder behoudend zijn dan oude ondernemers. Volgens G2K zijn oudere generaties wat minder initiatiefrijk, omdat ze bepaalde dingen in het verleden al uitgeprobeerd hebben of ze zijn van mening dat de gemeente niet meewerkt. In de interviews met ondernemers blijkt verder dat de meeste jonge ondernemers, lid zijn van de lokale ondernemersvereniging. Er is een klein aantal jonge ondernemers die stellen dat de lokale ondernemersvereniging een starre houding heeft. O15T vertelt dat zij tot op heden niet heeft besloten om lid te worden van de ondernemersvereniging, omdat het geen meerwaarde heeft om besluiten, zoals openingstijden op zondag, collectief af te stemmen. O16T, jonge ondernemer en lid van de ondernemersvereniging vertelt:



*‘Als je bij de ondernemersvereniging wat gedaan wilt hebben en ik vraag een tientje bijdrage van iedereen, dan komt er niks van, want niemand wil wat betalen voor wat dan ook. Als het maar allemaal gratis is, is het goed. Dus doen we het liever zelf’ (O16T).*

Jonge en oude ondernemers verschillen in hun participatie ten aanzien van de winkelstraat, maar men verschilt van mening over wie er per definitie meer participeren dan anderen. O14T vindt dat het juist de ‘oudere garde’ is die actief participeert in de winkelstraat.

O8B sluit zich daarbij aan en noemt voorbeelden van een oude ondernemer die een belangrijke rol heeft gespeeld in winkelstraatontwikkeling. In drie interviews met gemeenteambtenaren wordt gesproken over het verschil in participatie tussen jonge en oude ondernemers. Alle drie de gemeenteambtenaren zijn van mening dat jongere ondernemers actiever zijn in hun participatie in winkelstraatontwikkeling. In de interviews zijn geen aanwijzingen gevonden dat jonge ondernemers zich minder snel aansluiten bij een lokale ondernemersvereniging dan oude ondernemers.

#### Arbeidsflexibiliteit

In de interviews is niet gevraagd naar de arbeidsflexibiliteit van het bedrijf. Daarentegen zijn er op basis van de interviews wel aanwijzingen dat de arbeidsflexibiliteit een rol speelt in de participatie van ondernemers. Wanneer ondernemers wordt gevraagd naar de beperkingen die van invloed zijn geweest op de participatie in winkelstraatontwikkeling, wordt vaak genoemd dat men te weinig tijd heeft om zich actief in te kunnen zetten voor de winkelstraat of een actieve rol te spelen in de lokale ondernemersvereniging. Zij verklaren geen tijd te hebben om vergaderingen te bezoeken of een bestuurlijke rol te kunnen vervullen, want zij staan de hele week in de winkel en ‘s avonds hebben zij andere verplichtingen. O15T vertelt:

*‘Weet je op een gegeven moment ben ik gewoon blij dat ik thuis ben. Ik wil gewoon bij mijn kinderen zijn’ (O15T).*

#### Financiële middelen

In de interviews met ondernemers is niet gevraagd naar de financiële middelen van de ondernemer. Op basis van de interviews zijn tevens geen aanwijzingen gevonden dat financiële middelen een verklaring zijn voor ondernemers om te participeren in winkelstraatontwikkeling. Slechts drie ondernemers gaven in het interview aan dat een beperking in financiële middelen hen er toe heeft doen besluiten om hun lidmaatschap van de ondernemersvereniging op te zeggen.

#### Branche

In slechts drie interviews komt naar voren dat ondernemers verschillen in participatie op basis van de branche. In de wetenschappelijke literatuur zijn geen bewijzen of verklaringen gevonden voor het verschil in participatie tussen ondernemers in de sector ‘detailhandel’ en ‘horeca’ en ‘dienstverlening’. O13N en O12N vinden dat horeca- ondernemers te weinig participeren in de ontwikkeling van de winkelstraat. In de interviews met horeca- ondernemers wordt dit niet door henzelf bevestigd. BM1T vertelt dat het creëren van draagvlak onder horeca- ondernemers eenvoudiger is dan onder winkeliers en dat het mogelijk verklaard kan worden op basis van het type bedrijfsvoering. Volgens B1MT zijn horeca- ondernemers eerder bereid om financieel te participeren dan winkeliers. BM1T stelt echter geen verklaring te hebben voor deze constatering.

### 6.3. Participatie van gemeenteambtenaren in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen

Gemeenteambtenaren blijken op basis van de interviews een reactieve houding te hebben in winkelstraatontwikkeling. De gemeenten verwachten dat ondernemers en vastgoedeigenaren initiatieven nemen in winkelstraatontwikkeling. De rol van de gemeente is vervolgens het faciliteren van deze initiatieven, door middel van subsidies of kennis.

#### 6.3.1. De wijze van participeren van gemeenteambtenaren in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen

##### Volgens gemeenteambtenaren

Uit de interviews met gemeenteambtenaren komt naar voren dat de gemeente een faciliterende houding wil uitdragen richting ondernemers en vastgoedeigenaren. Die faciliterende houding uit zich volgens gemeenteambtenaren in het verstrekken van subsidies aan initiatieven van individuele ondernemers, ondernemersvereniging of vastgoedeigenaren; het coördineren van het ondernemersfonds; gesprekspartner zijn van ondernemers en eigenaren; het organiseren van inspraakbijeenkomsten over de toekomst van de winkelstraat en mogelijkheden scheppen via het bestemmingsplan of een ontwikkelingsrichting bepalen via de structuur / detailhandelsvisie.

Gemeenteambtenaren verklaren dat de gemeente participeert door aanwezig te zijn bij verschillende overleggen met ondernemers en vastgoedeigenaren. Vaak heeft de gemeente een contactpersoon binnen de gemeente die het aanspreekpunt is voor ondernemers en vastgoedeigenaren in de gehele binnenstad. Deze persoon wordt aangeduid als de accountmanager of de bedrijfscontactfunctionaris. De rol van de accountmanager of bedrijfscontactfunctionaris verschilt wezenlijk met die van de binnenstadsmanager, omdat de binnenstadsmanager niet in dienst is van de gemeente, maar ook wordt gefinancierd door de ondernemers. G3B omschrijft de rol van een accountmanager:

*'De accountmanager is de spil tussen organisaties en de gemeente. Doel is om zo effectief en efficiënt mogelijk aan het huidige beleid vorm te geven en input te geven voor mogelijke verbetering. De accountmanager participeert in verschillende overlegvormen, werkgroepen en maakt plannen en prestatieafspraken met organisaties. Hij/zij is sensitief als het gaat om het opvangen van signalen en actief als het gaat om het nemen van initiatieven. De accountmanager pakt acties gedeeltelijk zelf op en zet ze daarnaast uit bij andere afdelingen/collega's. De accountmanager weet verbindingen te creëren tussen afdelingen en externe partijen en is het 1e aanspreekpunt voor het klantcontact (helicopter-view)' (G3B).*

De accountmanager is nauw betrokken bij de lokale ondernemersvereniging en is vaak ook aanwezig bij vergaderingen. G2K stelt dat de functie van accountmanager een oplossing biedt voor een betere bereikbaarheid van de gemeente:

*'Het idee is geweest om inderdaad juist vanuit de gedachte dat ondernemers moeite hebben om de juiste persoon te bereiken, je wordt van het kastje naar de muur gestuurd, vanuit die optiek is besloten om deze functie in het leven te roepen. Ook om één gezicht richting ondernemers te vormen zodat alles veel efficiënter gaat' (G2K).*

Volgens G2T hoeft het echter niet te betekenen dat een accountmanager dan ook veel contact heeft met ondernemers en eigenaren, want het gaat meestal om contact bij nieuwe initiatieven of als ondernemers vastlopen met hun initiatieven en hulp zoeken.

De gemeenteambtenaren geven aan dat de gemeente in de afgelopen jaren kritischer is gaan kijken naar de omvang van haar kernwinkelgebied aan totale winkelaanbod. Uit de interviews met gemeenteambtenaren blijkt dat men in alle vier de winkelstraten tot het besef is gekomen dat het winkelaanbod moet worden verkleind.

Het bestemmingsplan wordt volgens gemeenteambtenaren als meest invloedrijke middel van de gemeente genoemd. Doordat de gemeente een flexibele bestemming toekent aan een pand, heeft de ondernemer en vastgoedeigenaar meer mogelijkheden dan slechts de bestemming 'detailhandel'. Dit maakt het mogelijk om als vastgoedeigenaar een leegstaand pand met de bestemming 'detailhandel' te transformeren naar 'wonen' of 'horeca' (Raatgever, 2014). Met het toekennen van een 'centrum bestemming' is het voor de ondernemer mogelijk om zowel een bedrijf in de detailhandel als horeca te beginnen. G4B vertelt dat zij er voor hebben gekozen om de transformatie van 'detailhandel' naar 'wonen' te faciliteren, mits vastgoedeigenaren dit zelf aanvragen. Tevens verleent de gemeente een gevelsubsidie, zodat de kosten voor transformatie enigszins worden beperkt. De gevelsubsidie is een bijdrage aan de kosten die gepaard gaat met het transformeren van een winkelgevel naar een woongevel. Volgens G2N is de gemeente nog zoekende naar een geschikt middel om de leegstand aan te pakken. Volgens G2N zijn stedelijke herverkaveling of een transformatiefonds mogelijke oplossingsrichtingen.

Maar uiteindelijk blijft het een kwestie tussen de vastgoedeigenaar en huurder welk type onderneming er zich in het pand vestigt. G1K legt uit dat de gemeente op dat punt een beperkte invloed heeft:

*'Nou als gemeente kan je zeggen dat je daar detailhandel wil, maar detailhandel is iets tussen de vastgoedeigenaar en de huurder. Wij kunnen als gemeente dus niet selecteren dat er een exclusieve winkel moet komen. We kunnen wel een functie toewijzen, maar echt selecteren kunnen wij niet. Je kan er misschien wel in sturen, dus dat je een bepaalde partij benadert, maar je kan niet bepalen' (G1K).*

In de interviews met gemeenteambtenaren wordt de leegstandsverordening aangehaald als middel om winkelleegstand aan te pakken. Met een leegstandsverordening zijn vastgoedeigenaren verplicht om winkelpanden die langer dan zes maanden leeg staan, te melden. De gemeente kan een boete opleggen aan vastgoedeigenaren die niet voldoen aan de meldingsplicht en kan na één jaar zelf een huurder voordragen (Raatgever, 2014, p. 104). G2T stelt dat zij gebruik maken van de leegstandsverordening als laatste redmiddel tegen gemakzuchtige vastgoedeigenaren van leegstaande panden. G2T benadrukt wel dat het een laatste redmiddel is voor de gemeente:

*'Wat natuurlijk veel belangrijker is, is dat je het natuurlijk niet zo ver wil laten komen om te praten over een stok om mee te slaan. Dat je eigenlijk in het voortraject al die contacten hebt' (G2T).*

In Bergen op Zoom en Nijmegen is bewust niet gekozen voor de leegstandsverordening. Volgens G4B is er goed beleid voor nodig en kost het veel arbeidskracht: G4B en G2N zijn beiden van mening dat de gemeente in overleg moet gaan met vastgoedeigenaren en geen boete moet opleggen.

G2N vindt dat de gemeente niet te veel regels moet opstellen. G1K is niet bekend met het fenomeen leegstandsverordening, maar geeft aan dat zij als gemeente wel zoekt naar een middel om de detailhandelsbestemming van panden buiten het kernwinkelgebied af te halen die langer dan 1,5 jaar leeg staan.

#### De participatie van gemeenteambtenaren volgens ondernemers en vastgoedeigenaren

Ondernemers verschillen van mening over de participatie van de gemeente in winkelstraatontwikkeling. Ondernemers baseren hun mening vaak op ervaringen die zij met de gemeente hebben gehad, bijvoorbeeld op het moment dat zij een vergunning wilden aanvragen, medewerking van de gemeente wensten bij het organiseren van evenementen of wanneer zij nadelige gevolgen hebben ervaren ten gevolge van maatregelen in het parkeerbeleid. De meerderheid van de ondernemers die aangesloten zijn bij de ondernemersvereniging zijn tevreden over de participatie van de gemeente in winkelstraatontwikkeling. Het contact tussen ondernemers en gemeente loopt meestal via het bestuur van de ondernemersvereniging. De ondernemers die niet aangesloten zijn bij de ondernemersvereniging zijn minder tevreden over de participatie van de gemeente in winkelstraatontwikkeling dan ondernemers die wel aangesloten zijn bij de ondernemersvereniging.

Voorbeelden van participatie van de gemeente, die door ondernemers vaak worden genoemd zijn: het onderhoud van de straat, middels het aanleggen van nieuwe bestrating of een wijziging van de verkeerssituatie of wijziging in het aantal parkeerplaatsen. De ervaringen van ondernemers met betrekking tot het parkeerbeleid hebben veel invloed op de mening over de rol van de gemeente in winkelstraatontwikkeling. Enkele ondernemers geven aan dat zij nadelige gevolgen hebben ervaren van het door de gemeente ingevoerde parkeerverbod of de hoogte van de parkeertarieven. Een groot aantal ondernemers uit daarnaast kritiek op de hoogte van de parkeertarieven die de gemeente hanteert, waardoor het volgens ondernemers onaantrekkelijk wordt gemaakt voor consumenten om met de auto te komen. Toch vinden ondernemers het tegelijkertijd een goede ontwikkeling dat de gemeente maatregelen heeft genomen ten aanzien van het vergunning-parkeren, want het is rustiger geworden in de straat en er is meer parkeergelegenheid voor de consument. Toch komt het in de praktijk nog altijd voor dat er (tijdelijk) wordt geparkeerd in de winkelstraat, terwijl dit verboden is (zie figuur 6.4.) De vastgoedeigenaren geven aan niet tevreden te zijn met het parkeerbeleid van de gemeente. E3B, voorheen ondernemer, stelt dat de maatregel van de gemeente om het parkeren in de winkelstraat te verbieden en eenrichtingsverkeer in te voeren, er toe heeft geleid dat het bedrijf failliet is gegaan.

Figuur 6.4.: Huidige verkeerssituatie in de (Korte) Bosstraat, Bergen op Zoom



Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)

De meerderheid van de ondernemers geeft aan dat de gemeente bereid is geweest om medewerking of ondersteuning te bieden, wanneer zij met initiatieven komen. De ondernemers stellen dat de gemeente zowel ondersteuning biedt aan individuele ondernemers als aan de ondernemersvereniging. De ondersteuning van de gemeente aan ondernemers bestaat onder andere uit: het verlenen van subsidies aan ondernemers om het winkelpand in de oude staat terug te brengen, een subsidie voor vlaggenstokken, aanwezigheid bij vergaderingen en coördinatie van het ondernemersfonds. Het verschilt tussen de gemeenten welke ondersteuning de gemeente biedt.

Enkele ondernemers vinden dat de gemeente meer zou kunnen participeren in winkelstraatontwikkeling. O7N geeft als voorbeeld dat de gemeente flexibiliteit zou kunnen tonen in de medewerking bij een aanvraag voor een bestemmingswijziging namens een vastgoedeigenaar. O3K vindt dat de gemeente flexibeler zou moeten zijn in haar handhaving van het parkeerbeleid:

*'Er zijn regels waarvan je denkt, dat mag wel wat coulanter en sympathieker' (O3K).*

O12K en O14T zijn van mening dat de gemeente meer zou kunnen participeren in de zoektocht naar een financieringsconstructie waarbij *freeriders*gedrag zou kunnen worden voorkomen.

O2T en O16T vinden juist dat de gemeente een bepaalde afstand moet houden ten opzichte van winkelstraatontwikkeling. O16T vertelt dat het belangrijk is dat de gemeente faciliterend blijft ten aanzien van initiatieven van ondernemers en een *'hands off approach'* houdt, omdat ambtenaren weinig te maken hebben met de dagelijkse praktijk van de ondernemer.

De meerderheid van de vastgoedeigenaren is ontevreden over de participatie van de gemeente in winkelstraatontwikkeling. Deze ontevredenheid wordt volgens vastgoedeigenaren onder andere veroorzaakt door de slechte bereikbaarheid van de gemeente, de houding van bestuurders en onvrede van vastgoedeigenaren over gemeentelijke procedures en het beleid.

Voorbeelden van participatie van de gemeente die vastgoedeigenaren noemen zijn: de aanleg van nieuwe bestrating, de aanpak van de gemeente in het parkeerbeleid en de rol van de gemeente in de aanpak van winkelleegstand.

Vastgoedeigenaren uiten daarnaast kritiek op het bredere detailhandelsbeleid van de gemeente. De gemeente is zich volgens E5B, E3B en E1B onvoldoende bewust van de nadelige gevolgen, die het toestaan van nieuwe m<sup>2</sup> detailhandel, elders in de binnenstad, heeft op de winkelstraat. Volgens E5B ontbreekt het bij de gemeente aan een duidelijke ontwikkelingsrichting en dat leidt ook bij vastgoedeigenaren tot onzekerheid. E1K stelt dat de gemeente zichzelf ongeloofwaardig maakt wanneer zij ontwikkelingen te snel op elkaar laat volgen:

*'Het ene is nog maar net klaar voor veel geld en er komt weer wat nieuws. Maak daar wat meer structuur in' (E1K).*

E2K uit kritiek op de gemeentelijke procedures die doorlopen moeten worden bij een bestemmingsplanwijziging. E3B, E2B en E1B vinden dat de gemeente duidelijker moet zijn in haar ontwikkelingsrichting voor de winkelstraat, want dat komt ten goede aan de ontwikkeling van de winkelstraat. E1B vertelt:

*'Maar het ligt aan de visie van de gemeente. Als de gemeente in haar visie of beleid zegt dat ze het over 10 of 15 jaar zo wil hebben, dan weet iedere ondernemer die interesse heeft in een pand waar het pand voor geschikt is' (E1B).*

### 6.3.2. Verklaringen voor de participatie van gemeenteambtenaren in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen

#### Financiële middelen

In de interviews met gemeenteambtenaren is niet gevraagd naar de financiële middelen van gemeenten. Op basis van de mening van gemeenteambtenaren zijn er tevens geen aanwijzingen gevonden voor de invloed van de financiële middelen op de participatie van de gemeente in winkelstraatontwikkeling.

#### Type gemeenteambtenaar

Uit de interviews blijkt dat het type gemeenteambtenaar van invloed is op de participatie van de gemeente in de winkelstraatontwikkeling. In de wetenschappelijke literatuur is hier echter geen bewijs voor gevonden. E1K vertelt:

*'Je moet echt een bestuurder hebben die heel dicht bij de mensen staat. Die is aanwezig, die is overal bij, schuwen geen overleg, zijn niet te beroerd om een vervelende boodschap te brengen en hebben hele mooie initiatieven op het gebied van toerisme'* (E1K).

O9N en O10N zijn van mening dat de participatie van de gemeente is verbeterd sinds er een nieuwe wethouder is aangetreden. De gemeente heeft volgens O10N nu beter contact met de ondernemers uit de winkelstraat. O10B en O13B stellen dat de aandacht vanuit de gemeente voor de ontwikkeling van de winkelstraat is verbeterd sinds er een nieuwe wethouder is aangetreden. E4B en E5B sluiten zich aan bij deze constatering.

Daarnaast participeert de accountmanager en / of bedrijfscontactfunctionaris door zijn rol als contactpersoon van de gemeente met ondernemers en vastgoedeigenaren, meer in de ontwikkeling van de winkelstraat dan een beleidsmaker Ruimtelijke Ordening of Economische Zaken.

#### **6.4. Participatie van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen**

Vastgoedeigenaren lijken op basis van de interviews een passieve houding te hebben in winkelstraatontwikkeling. De vastgoedeigenaren geven in de interviews aan dat zij zich ten aanzien van winkelstraatontwikkeling zien in de rol van verhuurder. Zij voelen zich dan ook vaak uitsluitend verantwoordelijk voor de panden die zij bezitten. Er is weinig betrokkenheid bij de ontwikkeling van de winkelstraat of behoefte aan samenwerking met andere vastgoedeigenaren.

##### **6.4.1. De wijze van participeren van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen**

###### Volgens vastgoedeigenaren

In de interviews met vastgoedeigenaren blijkt dat vastgoedeigenaren ten aanzien van de participatie in winkelstraatontwikkeling, redeneren vanuit de participatie als verhuurder. De vastgoedeigenaar bemoeit zich weinig met de ontwikkeling van de winkelstraat. E2K stelt dat als een vastgoedeigenaar een huurder heeft die niet klaagt en het allemaal wel best vindt, minder noodzaak ziet om te participeren in winkelstraatontwikkeling. Volgens E1T is het voornaamste belang van de vastgoedeigenaar om huurinkomsten te ontvangen en zo lang er geld binnenkomt er geen noodzaak is om te participeren in de ontwikkeling van de winkelstraat. E3B vertelt dat vastgoedeigenaren gaan participeren als zij worden beperkt in hun financiële middelen. Op basis van deze uitspraken is te concluderen, dat vastgoedeigenaren volgens henzelf meer gaan participeren in winkelstraatontwikkeling, wanneer zij worden beperkt in hun financiële middelen.

Vastgoedeigenaren verschillen van mening over de verantwoordelijkheden die zij dragen als verhuurder. De huurovereenkomst die de vastgoedeigenaar en huurder met elkaar afsluiten, lijkt te bepalen in hoeverre de huurder kan verwachten dat de vastgoedeigenaar een rol speelt in het onderhoud van het pand. E1N geeft aan dat zij in de huurovereenkomst hebben afgesproken dat de huurder ook verantwoordelijk is voor de uitstraling van het pand en dat als het pand is ingevuld er weinig contact meer is met de huurder. E1N voelt zich dan ook niet verantwoordelijk voor de invloed van de uitstraling van het pand op de ontwikkeling van de winkelstraat. E3N en de particuliere eigenaren stellen dat zij als eigenaar verantwoordelijk zijn voor de buitenkant van het pand, dus de gevel en aspecten als isolatie en de huurder verantwoordelijk is voor alles wat hij of zij binnen in het pand wil aanpassen, zoals tapijt en schilderwerk. De eigenaar houdt hierdoor ook invloed op de uitstraling van het pand. E4B geeft aan dat:

*'Alles wat vast zit dat is onze verantwoordelijkheid. En ook qua uitstraling van het pand. We hebben laatst ook markiezen opgehangen, dan bepalen wij welke markiezen er komen. Kijk als je dat aan een huurder over laat en die plaatst ineens paarse luifels, dan.... Dus dat is de verantwoordelijkheid voor de verhuurder. Intern ook' (E4B).*

De geïnterviewde vastgoedeigenaren in alle vier de winkelstraten geven aan dat zij geen noodzaak zien in samenwerking met andere vastgoedeigenaren. Volgens E5B is dat te wijten aan de tegenstrijdige belangen van vastgoedeigenaren:



*'Diegenen die dus ondernemer en eigenaar zijn, hebben andere belangen dan ik als verhuurder. Maar ook het merendeel hikt er tegen aan dat ze met pensioen gaan en dat ze het pand niet kwijt kunnen en niet kunnen verhuren. Dat is voor die mensen heel erg moeilijk' (E5B).*

Vastgoedeigenaren verschillen in hun belangen. E4B bevestigt dat de belangen tussen vastgoedeigenaren erg sterk uit elkaar liggen, maar constateert tegelijkertijd dat het bundelen van eigenaren wel een mogelijkheid biedt om vastgoedeigenaren invloed te laten uitoefenen op de ontwikkeling van de winkelstraat. E1T stelt dat de noodzaak tot samenwerking tussen vastgoedeigenaren wel meer lijkt te gaan ontstaan.

*'Het is niet zo'n hechte club als die winkeliersvereniging' (E1T).*

Wanneer er een noodzaak ontstaat voor vastgoedeigenaren, zoals meer structurele leegstand, groeit ook de behoefte voor vastgoedeigenaren om samen te gaan werken. Het lijkt er op dat de betrokkenheid van vastgoedeigenaren en daarmee de aanwezigheid op vergaderingen, groeit als er een noodzaak ontstaat voor hen. E1K en E2T geven in de interviews aan dat zij niet bezig zijn geweest met de ontwikkeling van de winkelstraat en het ook aan henzelf te wijten is dat hun participatie in de ontwikkeling van de winkelstraat laag is.

Twee van de dertien vastgoedeigenaren geven in hun interview aan te hebben samengewerkt met ondernemers om een bijdrage te kunnen leveren aan winkelstraatontwikkeling. E3T, die tevens bewoner is van de winkelstraat, heeft een muzikale bijdrage geleverd tijdens evenementen in de winkelstraat. E2B, ook bewoner geeft aan, ondernemers uit de straat kosteloos de mogelijkheid om zijn leegstaande winkelpanden te laten gebruiken als etalage (zie figuur 6.5.). Dit komt uiteraard ten goede aan de straat, maar geeft zoals hij zelf zegt:

*'Een win-win situatie': 'Zij kijken dus niet tegen rolluiken aan en de consument die langsloopt weet niet dat het leeg staat' (E2B).*

**Figuur 6.5.:** Leegstaand winkelpand met etalage (links) en zonder etalage (rechts) in Bosstraat, Bergen op Zoom



Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)

### De participatie van vastgoedeigenaren volgens ondernemers en gemeenteambtenaren

Ondernemers geven in de interviews aan dat vastgoedeigenaren in zeer beperkte mate participeren in winkelstraatontwikkeling. Vastgoedeigenaren hebben volgens ondernemers een passieve houding in winkelstraatontwikkeling. Ondernemers geven als voorbeelden dat vastgoedeigenaren de huurprijzen te hoog houden en een gebrek aan lokale betrokkenheid hebben.

Enkele ondernemers geven toch wat voorbeelden van de participatie van vastgoedeigenaren in de winkelstraat. O12N vertelt dat vastgoedeigenaren participeren door hun leegstaande pand(en) te laten gebruiken als showroom voor kunst. O18K vertelt dat er een goede opkomst is geweest van vastgoedeigenaren bij de informatiebijeenkomsten die de gemeente heeft georganiseerd, met als onderwerp de transformatie van de openbare ruimte in de winkelstraat.

Wanneer de geïnterviewde ondernemers wordt gevraagd naar de participatie van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling, wordt vaak gesproken over de participatie van de verhuurder. De meerderheid van de ondernemers geeft aan dat zij alleen kennis bezitten over de participatie van de verhuurder. De participatie van vastgoedeigenaren in de rol van verhuurder, kan volgens ondernemers sterk verschillen. O9B vertelt dat de verhuurder het pand van binnen recent heeft gerenoveerd en de winkelgevel in historische staat heeft gebracht. O13K stelt dat de goede band met de verhuurder van invloed is op de bereidheid van de verhuurder om aanpassingen te doen in het pand. Er zijn ook ondernemers die ontevreden zijn over de verantwoordelijkheden die de vastgoedeigenaar neemt ten aanzien van onderhoud van het pand. O15T en O9T noemen als voorbeeld het niet willen vervangen van een kapotte deurknop of aanleg van de riolering.

Drie ondernemers vertellen dat zij in andere winkelgebieden vastgoedeigenaren kennen die hun huurders verplichten om lid te worden van de winkeliersvereniging. Dat zijn vastgoedeigenaren met grote vastgoedportefeuilles die middels het verplicht stellen om lid te zijn winkeliersvereniging, er voor willen zorgen dat hun huurders betrokken zijn bij de ontwikkeling van de winkelstraat. O8K vertelt dat niet elke vastgoedeigenaar het aandurft om huurders er toe te verplichten om lid te zijn van de winkeliersvereniging:

*'De een doet het wel en de ander durft niet. Ze zijn bang dat ze het dan niet meer aan iedereen kunnen verhuren. Vijf jaar geleden toen het allemaal te verhuren was, was het makkelijker te doen dan nu. Er zijn verhuurders die die voorwaarde er weer uit hebben laten halen'* (O8K).

Gemeenteambtenaren zien de vastgoedeigenaar als een invloedrijke partij, maar vinden net als ondernemers dat de vastgoedeigenaren een passieve houding hebben met betrekking tot de ontwikkeling van de winkelstraat. Volgens G2K kan de vastgoedeigenaar wel invloed uitoefenen op het type huurder van het pand. G2K stelt dat vastgoedeigenaren zich echter onvoldoende hebben ingezet om een invulling te vinden voor leegstaande winkelpanden. Volgens G2K blijkt in de praktijk dat vastgoedeigenaren het lastig vinden om een huurder te weigeren die de gevraagde huurprijs wil betalen, want het zijn immers inkomsten voor de vastgoedeigenaar.

In de interviews met gemeenteambtenaren worden geen concrete voorbeelden genoemd van de participatie van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling. De meerderheid van de gemeenteambtenaren noemt de verscheidenheid aan particulier eigendom in de winkelstraten een

factor die het nog lastiger maakt om vastgoedeigenaren te betrekken bij winkelstraatontwikkeling. G1K vertelt:

*'Ja, natuurlijk. Als we iets willen met de winkelstraat, moet je alle vastgoedeigenaren overhalen. Stel dat je de panden in de winkelstraat wat groter wil maken, als het dan één eigenaar betreft is het makkelijker praten dan dat je alle particuliere eigenaren af moet gaan. Als je iets wilt doen aan de openbare ruimte of afspraken wilt maken over de winkelgevel hoe die vormgegeven moet zijn, dat is makkelijker met één partij en ook makkelijker qua investeren, dan dat je met alle partijen aan tafel moet. Dus in die zin maakt het het (samenwerking vinden met een grote verscheidenheid aan vastgoedeigenaren, JM) wel moeilijker ja' (G1K).*

#### **6.4.2. Verklaringen voor de participatie van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling volgens betrokkenen**

Uit de interviews met vastgoedeigenaren blijkt dat vastgoedeigenaren weinig bereid zijn om te participeren in de ontwikkeling van de winkelstraat. De bereidheid van vastgoedeigenaren om te participeren in de ontwikkeling van de winkelstraat lijkt te worden beïnvloed door de lokale betrokkenheid van de vastgoedeigenaar. Daarnaast wordt genoemd dat de participatie van vastgoedeigenaren persoonsafhankelijk is. Er is geen bewijs gevonden dat de omvang van de vastgoedportefeuille een verklaring is voor de participatie van vastgoedeigenaren.

##### Lokale betrokkenheid

Uit de interviews blijkt dat de lokale betrokkenheid van vastgoedeigenaren wordt bepaald door de woonplaats van de vastgoedeigenaar en de ervaringen met het ondernemerschap. Er is geen bewijs gevonden dat de lokale betrokkenheid wordt bepaald door de emotionele binding van de vastgoedeigenaar met de stad of het aantal panden dat de vastgoedeigenaar bezit in de stad.

Gedurende deze studie is gebleken dat de emotionele binding van een vastgoedeigenaar met de stad een te abstract begrip is en daarom niet meetbaar is. Tevens is er onvoldoende inzicht verkregen in de omvang van de vastgoedportefeuille van de respondenten. Vijf van de dertien vastgoedeigenaren bezitten ook vastgoed buiten de winkelstraten. Het is echter niet duidelijk wat de omvang is van deze vastgoedportefeuille.

Drie vastgoedeigenaren geven aan dat zij woonachtig zijn in de winkelstraat en zich daarom meer lokaal betrokken voelen. Deze lokale betrokkenheid is van invloed op de participatie in winkelstraatontwikkeling. E2K, woonachtig in Katwijk, stelt het pand in de winkelstraat opgeknapt te hebben, omdat hij zich lokaal betrokken voelt bij zijn stad. E2T en E3T, woonachtig in Tilburg, vertellen zich lokaal betrokken te voelen bij winkelstraatontwikkeling en geven aan te hebben geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling, omdat zij tevens bewoner zijn. Daarnaast verklaart één vastgoedeigenaar te participeren in de winkelstraat, omdat zij in het verleden ondernemer zijn geweest in de winkelstraat en zich daarom meer betrokken te voelen. E3B, woonachtig in Bergen op Zoom, verklaart lokaal betrokken te zijn met winkelstraatontwikkeling, omdat hij zelf ondernemer is geweest in de winkelstraat.

E1T stelt dat vastgoedeigenaren die elders in het land wonen een andere agenda hebben en minder lokaal betrokken zijn bij winkelstraatontwikkeling. In de interviews met vastgoedeigenaren die woonachtig zijn buiten de stad, wordt niet bevestigd dat vastgoedeigenaren van buiten de stad zich minder lokaal betrokken voelen en daarom minder participeren in winkelstraatontwikkeling. E4B, woonachtig in Amsterdam, geeft aan zich lokaal betrokken te voelen bij de winkelstraat, maar blijkt in de afgelopen tien jaar niet te hebben geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling. E4B geeft aan zich lokaal betrokken te voelen, omdat hij in het verleden woonachtig is geweest in de stad. E3B, woonachtig in Roosendaal, verklaart meerdere keren het initiatief te hebben genomen om vastgoedeigenaren tot elkaar te brengen in het vinden van een oplossing voor de winkelleegstand in de straat. E5B, woonachtig in Hoogerheide, geeft aan altijd aanwezig te zijn geweest bij vergaderingen die gingen over winkelstraatontwikkeling.

#### Omvang van de vastgoedportefeuille

Het aantal panden dat de respondenten bezitten in de winkelstraten varieert van één tot drie panden. Er is verder onvoldoende inzicht verkregen in de omvang van de vastgoedportefeuille van de vijf vastgoedeigenaren die aan hebben gegeven panden buiten de winkelstraat te bezitten. Duidelijk is wel dat er geen vastgoedeigenaren zijn geïnterviewd die op (inter)nationaal schaalniveau actief zijn. Op basis van het empirisch onderzoek kan dus niet worden gezegd of de omvang van de vastgoedportefeuille van invloed is op de participatie van vastgoedeigenaren in de winkelstraat.

Desondanks wordt in interviews met ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren gezegd dat vastgoedeigenaren met één of enkele panden meer participeren in winkelstraatontwikkeling dan vastgoedeigenaren met grote vastgoedportefeuilles. G2T stelt dat vastgoedeigenaren met grote vastgoedportefeuilles vastgoed bezitten in meerdere winkelgebieden en leegstand in verhouding minder invloed heeft op de financiële middelen van de vastgoedeigenaar ten opzichte van vastgoedeigenaren die één of enkele panden bezitten. Grote vastgoedeigenaren participeren volgens E1T niet in de winkelstraat wanneer hun panden verhuurd zijn en zij huurinkomsten ontvangen. Volgens E2K zijn grote vastgoedeigenaren weinig betrokken bij de winkelstraat en willen zij niet zakken met de huurprijzen. Een winkelstraat met relatief veel vastgoed in het bezit van grote vastgoedeigenaren komt volgens E2K niet ten goede aan de ontwikkeling van de winkelstraat. Hoewel de respondenten ervaren dat vastgoedeigenaren met grote vastgoedportefeuilles over het algemeen weinig participeren in winkelstraatontwikkeling, zijn de geïnterviewde gemeenteambtenaren van mening dat grote vastgoedeigenaren eenvoudiger te benaderen zijn.

E1N en E2N, beiden vastgoedeigenaren met vastgoed buiten de winkelstraat, stellen dat zij weinig te maken hebben met winkelstraatontwikkeling. Zij zien zichzelf als verhuurder en vinden het de verantwoordelijkheid van de ondernemer en gemeente om te participeren in winkelstraatontwikkeling. E1N en E2N stellen ook een beperkte kennis te hebben van de lokale situatie. E3N, ook vastgoedeigenaar met vastgoed buiten de winkelstraat, verklaart daarentegen dat zij een belangrijke rol speelt in winkelstraatontwikkeling. E3N is van mening dat vastgoedeigenaren moeten samenwerken om een bijdrage te kunnen leveren aan winkelstraatontwikkeling. In de interviews met ondernemers en gemeenteambtenaren wordt E3N meerdere keren genoemd als invloedrijke vastgoedeigenaar, omdat E3N een actieve rol heeft gespeeld in de participatie van de ontwikkeling van winkelstraten in de binnenstad. G1N stelt dat E3N er voor heeft gezorgd dat een noodlijdende winkelstraat in de binnenstad is getransformeerd naar een vitale winkelstraat.

#### Persoonsafhankelijk

E1K en O12N zijn van mening dat de mate van participatie verschilt tussen vastgoedeigenaren. O12N stelt dat de participatie van vastgoedeigenaren persoonsafhankelijk is. E1K stelt dat de bereidheid van vastgoedeigenaren om te participeren in de ontwikkeling van winkelstraten '*mensafhankelijk*' is.

## **6.5. Verschillen in participatie: doet winkelleegstand er toe?**

In deze paragraaf worden de verschillen geanalyseerd tussen winkelstraten met een relatief hoog percentage winkelleegstand (de Hertogstraat in Nijmegen en de Bosstraat in Bergen op Zoom) en winkelstraten met een relatief laag percentage winkelleegstand (de Princestraat in Katwijk en de Nieuwlandstraat in Tilburg). Op basis van het empirisch onderzoek is te concluderen dat de participatie van ondernemers niet verschilt tussen winkelstraten met veel en weinig winkelleegstand. Vastgoedeigenaren blijken daarentegen meer te participeren in de winkelstraten met veel winkelleegstand. De gemeente handelt anders in de ontwikkeling van winkelstraten met veel leegstand.

### **6.5.1. De participatie van ondernemers verschilt niet**

Er zijn geen aanwijzingen gevonden in het empirisch onderzoek dat de participatie van ondernemers verschilt tussen de winkelstraten met veel winkelleegstand en weinig winkelleegstand.

### **6.5.2. De participatie van de gemeente is groter bij veel winkelleegstand**

De visie van gemeenteambtenaren op de ontwikkelingsrichting van de winkelstraten verschilt tussen de winkelstraten met veel winkelleegstand en winkelstraten met weinig winkelleegstand. In de gemeenten met veel winkelleegstand (Nijmegen en Bergen op Zoom) hebben de gemeenten een negatieve kijk op de ontwikkeling van de winkelstraat. Uit de interviews met gemeenteambtenaren blijkt dat zij allen stellen dat de winkelstraten een kwetsbaar gebied is en dat ze toe willen naar een ander profiel voor de straat. G2N vertelt dat de gemeente de winkelstraat heeft aangeduid als aandachtsgebied en het gebied wil gaan verkleuren. G2N stelt dat de winkelstraat enkele jaren geleden onderdeel is geweest van een gemeentelijke aanpak van de aanloopstraten. Als onderdeel van deze aanpak is de openbare ruimte in de winkelstraat aangepakt. Volgens G1N is de wens van de gemeente om de winkelstraat verder te ontwikkelen als horecagebied. G1N en G2N zijn het er over eens dat de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de winkelstraat niet alleen bij de gemeente ligt. G1N en G2N zijn van mening dat marktpartijen en dan in het bijzonder vastgoedeigenaren meer zouden moeten participeren in winkelstraatontwikkeling. G1B, G2B en G4B verklaren dat de laatste jaren de gemeente zich actief heeft ingezet in het transformeren van de winkelstraat naar een straat met wonen, horeca en dienstverlening. Volgens G1B en G4B ondersteunt de gemeente vastgoedeigenaren met de transformatie van winkelpanden naar andere functies. Dit doet de gemeente door het verstrekken van gevelsubsidies of door middel van een bijdrage in de verplaatsing van vastgoedeigenaren naar het kernwinkelgebied. G4B vertelt dat de gemeente de winkelleegstand probeert tegen te gaan door het verlenen van een centrumbestemming aan vastgoedeigenaren in de winkelstraat, maar dat vastgoedeigenaren dan moeten accepteren dat zij de detailhandelsbestemming moeten inleveren.

Uit de interviews met ondernemers en vastgoedeigenaren in de winkelstraten met veel winkelleegstand blijkt dat vrijwel alle ondernemers en vastgoedeigenaren de participatie van de gemeente als te beperkt ervaren. Volgens E2B is de gemeente al sinds de jaren '80 bezig om de winkelstraat af te sluiten van de binnenstad. Daarnaast is E2B van mening dat de gemeentelijke subsidie op de transformatie van winkelpanden veel te laag is. E3B, E4B en E5B vinden het kwalijk dat de gemeente actief bezig is geweest om ondernemers te verleiden om uit de winkelstraat te

vertrekken en vastgoedeigenaren er van te overtuigen om de winkelpanden te transformeren. Dit wordt bevestigd door de meerderheid van de ondernemers. Enkele punten van kritiek op de participatie van de gemeente, volgens ondernemers, zijn de beperkte rol van de gemeente in de aankleding van de straat, de trage besluitvorming van de gemeente in het verlenen van vergunningen en de bereikbaarheid van gemeenteambtenaren. Enkele ondernemers zijn van mening dat de herinrichting van de openbare ruimte door de gemeente, van positieve invloed is geweest op de ontwikkeling van de winkelstraat. Volgens O3B heeft de gemeente daarnaast een positieve bijdrage geleverd voor zijn bedrijf, door het meedenken in het ontplooiën van een nieuwe activiteit.

In de gemeenten met weinig winkelleegstand (Tilburg en Katwijk) hebben de gemeenteambtenaren een positieve kijk op winkelstraatontwikkeling. Volgens G2K is de winkelstraat van oudsher de meest belangrijke winkelstraat van de gemeente. G1K en G2K stellen het te betreuren dat het de gemeente ontbreekt aan invloed op het type ondernemer dat zich vestigt in de winkelstraat. Volgens G1K kan de gemeente alleen invloed uitoefenen op de bestemming van het pand. Het is volgens G1K en G2K aan de vastgoedeigenaar om invloed uit te oefenen op het type ondernemer dat zich vestigt in het pand. G1K legt uit dat de gemeente zich niet te veel mengt in winkelstraatontwikkeling, omdat zij ondernemers wil laten ondernemen. Desondanks blijkt uit de interviews met ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren dat de gemeente als meest invloedrijke partij in de ontwikkeling van de winkelstraat wordt gezien. Volgens G2K heeft de gemeente de meeste invloed gehad in winkelstraatontwikkeling, omdat de gemeente de verandering van de winkelstraat heeft geïnitieerd. Onderdeel van de verandering is een herinrichting van de openbare ruimte, realisatie van een parkeergarage en het autovrij maken van de winkelstraat.

Volgens G1T zijn er in de afgelopen jaren veel nieuwe winkels in de winkelstraat bijgekomen. G2T vertelt dat de winkelstraat zich tien jaar geleden heeft ontwikkeld tot een aantrekkelijk winkelgebied en dat dit de aandacht van de gemeente heeft getrokken. De gemeente heeft volgens G2T de initiatieven van ondernemers gefaciliteerd. De winkelstraat is nu één van de meest aantrekkelijke stukjes winkelgebied van de binnenstad. G1T en G2T stellen dat er het afgelopen jaar een discussie gaande was om de winkelstraat autoluw te maken. Volgens G1T staat het autoluw maken van de straat op gespannen voet met de mening van de bewoners in de winkelstraat. De (winkel)straat heeft zich door initiatieven van ondernemers ontwikkeld tot een aantrekkelijk winkelgebied, die de laatste jaren meer in de aandacht is gekomen van de gemeente. De discussie omtrent het autoluw maken van de winkelstraat onder gemeenteambtenaren, duidt er op dat de invloed van de ondernemers groot is geweest in de ontwikkeling van de winkelstraat.

Ondernemers en vastgoedeigenaren verschillen in tevredenheid over de participatie van de gemeente in winkelstraatontwikkeling. E3T vertelt dat de gemeente de verkeerssituatie heeft aangepakt, stoepen heeft verbreed en dat dat er toe heeft geleid dat er meer leuke winkels bij zijn gekomen. Volgens O11T krijgt het winkelgebied al meer dan tien jaar aandacht van de gemeente, vanwege het aantrekkelijke stedenbouwkundige karakter. O1K vertelt dat de gemeente de afgelopen jaren de winkelstraat onder handen heeft genomen door herinrichting van de openbare ruimte. Volgens de ondernemers en vastgoedeigenaren heeft de gemeente veel betekent voor de ontwikkeling van de winkelstraat door de realisatie van de parkeergarage. Daarnaast is er een goede interactie tussen de ondernemersvereniging en gemeente. De meerderheid van de ondernemers en vastgoedeigenaren is van mening dat de gemeente goed bereikbaar is. O8K vertelt privé nummers van de gemeenteambtenaren te hebben. Volgens O2K hebben gemeenteambtenaren zich

persoonlijk ingespannen voor winkelstraatontwikkeling. Op het gebied van de mogelijkheid tot inspraak in beslissingen van de gemeente, verschillen de ondernemers en vastgoedeigenaren onderling van mening. E1K, O2K, O6K en O18K stellen dat de gemeente open staat voor initiatief vanuit ondernemers en vastgoedeigenaren. E2K en de meerderheid van de ondernemers is echter van mening dat er door de gemeente niets wordt gedaan aan inspraak van ondernemers. In de interviews met ondernemers wordt daarbij vaak als voorbeeld genoemd dat de gemeente niet luistert naar de wensen van ondernemers in de herinrichting van de openbare ruimte.

Op basis van de interviews met ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren is te concluderen dat de gemeenten in winkelstraten met veel winkelleegstand, de winkelstraten als een kwetsbaar gebied zien en actief inzetten op transformatie van het winkelgebied. Volgens gemeenteambtenaren neemt de gemeente maatregelen, zoals het faciliteren van transformatie van winkelpanden naar andere functies en het verhogen van de betrokkenheid van vastgoedeigenaren. In winkelstraten met weinig winkelleegstand geeft de gemeente meer ruimte aan ondernemersinitiatieven. Er wordt door de gemeente niet actief gestuurd op de transformatie van winkelpanden in andere functies.

### **6.5.3. De participatie van vastgoedeigenaren is groter bij veel winkelleegstand**

Vastgoedeigenaren participeren meer in winkelstraten met veel winkelleegstand dan in winkelstraten met weinig winkelleegstand. In de interviews met ondernemers en gemeenteambtenaren in winkelstraten met veel leegstand wordt vaker gesproken over de betrokkenheid van vastgoedeigenaren bij de ontwikkeling van de straat. De ondernemers en gemeenteambtenaren uit de winkelstraten met weinig leegstand zijn van mening dat de betrokkenheid en participatie van vastgoedeigenaren zeer beperkt is. Uit de interviews blijkt dat vastgoedeigenaren in winkelstraten met veel winkelleegstand participeren uit noodzaak. Deze noodzaak wordt gecreëerd, omdat vastgoedeigenaren negatieve gevolgen ervaren van de winkelleegstand. Vastgoedeigenaren uit de winkelstraten met veel winkelleegstand vertellen zich bewust te zijn van de toegevoegde waarde die hun participatie kan hebben in de ontwikkeling van de winkelstraat. Als reactie op de negatieve gevolgen die vastgoedeigenaren hebben ervaren door de toename in winkelleegstand, verklaren zij hun huren te hebben verlaagd of hun pand te hebben getransformeerd naar een andere functie. Ten aanzien van het transformeren naar een andere bestemming, verklaren de vastgoedeigenaren echter afhankelijk te zijn van de mogelijkheden die de gemeente hen biedt. De gemeente kan volgens vastgoedeigenaren ondersteuning bieden door het mogelijk maken van bestemmingswijziging, voorlichting en het verlenen van subsidies ten aanzien van de transformatie.

De hogere betrokkenheid en participatie van vastgoedeigenaren in de ontwikkeling van winkelstraten met veel winkelleegstand, lijkt ook te worden gestimuleerd door de houding van de gemeente om vastgoedeigenaren te laten participeren in de winkelstraat. De gemeenteambtenaren verklaren informatiebijeenkomsten te hebben georganiseerd en bezig te zijn met het oprichten van een vereniging van vastgoedeigenaren. Daarnaast staan de gemeenten in winkelstraten met veel winkelleegstand, meer open voor het wijzigen van de bestemming van panden van 'detailhandel' in bestemmingen zoals 'horeca', 'dienstverlening' en 'wonen' (zie figuur 6.6.).



**Figuur 6.6.: Nieuwe horecaconcepten in Hertogstraat, Nijmegen**



**Bron: van Gelder (2013)**

In de winkelstraten met weinig winkelleegstand ontbreekt het aan een noodzaak voor vastgoedeigenaren om te participeren. Dit wordt bevestigd door G2T die vertelt dat vastgoedeigenaren gaan participeren als er een probleemsituatie ontstaat. Gemeenteambtenaren in de winkelstraten met weinig winkelleegstand verklaren dat zij moeite ervaren met het betrekken van vastgoedeigenaren in de ontwikkeling van de winkelstraat. G2K vertelt dat de meeste vastgoedeigenaren het laten, bij het ontvangen van huuropbrengsten en niet participeren in de winkelstraat. De mening van gemeenteambtenaren over de participatie van vastgoedeigenaren komt overeen met de mening van ondernemers. De vastgoedeigenaren uit de winkelstraten met weinig winkelleegstand verklaren zelf echter wel betrokken te zijn bij de ontwikkeling van de winkelstraat. E1T stelt dat vastgoedeigenaren meer zijn gaan participeren in de winkelstraat, bijvoorbeeld door het renoveren van panden in de straat. E2T en E3T verklaren aanwezig te zijn bij evenementen in de winkelstraat. E2K vertelt zich betrokken te voelen bij winkelstraatontwikkeling. E1T vertelt echter dat het besef bij vastgoedeigenaren nog ontbreekt dat het verdienmodel van de winkelier minder is geworden en de huren daar op aangepast moeten worden. E1T verwacht dat de betrokkenheid van vastgoedeigenaren toeneemt in de komende jaren, wanneer er een noodzaak ontstaat om te participeren. E1K is van mening dat de vastgoedeigenaar nauwelijks een rol speelt in de ontwikkeling van de winkelstraat. Volgens E1K krijgt men vastgoedeigenaren in beweging als zij zien dat er mogelijkheden zijn om het rendement van het vastgoed te verbeteren.

Op basis van de interviews met ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren is te concluderen dat vastgoedeigenaren meer participeren in de ontwikkeling van winkelstraten met veel winkelleegstand. In de winkelstraten met veel winkelleegstand is er in tegenstelling tot in de winkelstraten met weinig winkelleegstand een noodzaak om te participeren. Die noodzaak, namelijk de negatieve gevolgen die winkelleegstand heeft op de verhuurbaarheid van het pand, beweegt vastgoedeigenaren in winkelstraten met veel winkelleegstand er toe om maatregelen te nemen. Voorbeelden van maatregelen die worden genomen door vastgoedeigenaren zijn; het verlagen van de huur, aanpakken van de gevel of transformatie van winkelpanden naar horeca, dienstverlening of wonen.

## 6.6. Verschillen in participatie: doet de omvang van de gemeente er toe?

In deze paragraaf worden de verschillen geanalyseerd tussen de twee winkelstraten in gemeenten met relatief weinig inwoners (de Princestraat in Katwijk en Bosstraat in Bergen op Zoom) en de twee winkelstraten in gemeenten met relatief veel inwoners (de Hertogstraat in Nijmegen en Nieuwlandstraat Tilburg). Op basis van het empirisch onderzoek is te concluderen dat ondernemers en vastgoedeigenaren niet verschillen in hun participatie.

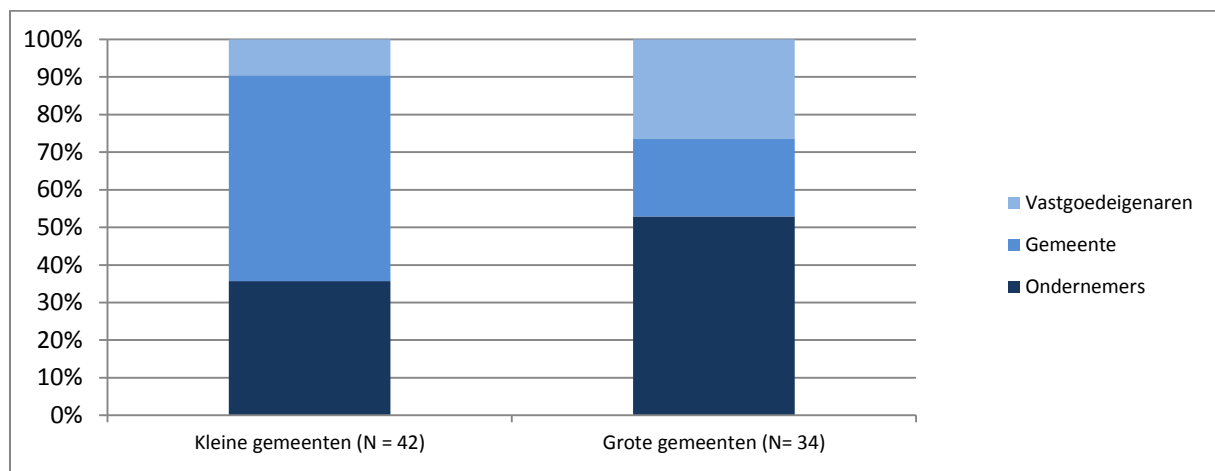
### 6.6.1. De participatie van ondernemers verschilt niet

Er zijn geen aanwijzingen gevonden in het empirisch onderzoek dat de participatie van ondernemers verschilt tussen de twee winkelstraten in kleine gemeenten en de twee winkelstraten in grote gemeenten.

### 6.6.2. De participatie van de gemeente is groter in de twee kleine gemeenten

De gemeente participeert meer in de ontwikkeling van de twee winkelstraten in kleine gemeenten dan in grote gemeenten. De gemeente wordt in de twee winkelstraten in kleine gemeenten vaker gekozen als de meest invloedrijke partij dan in de twee winkelstraten in grote gemeenten (zie figuur 6.7.).

**Figuur 6.7.:** De meest invloedrijke partij in winkelstraatontwikkeling volgens ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren



Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)

De geïnterviewde ondernemers en vastgoedeigenaren in winkelstraten in de twee kleine gemeenten vertellen tevens makkelijk in contact te kunnen komen met de gemeente. Men kent elkaar van gezicht en gemeenteambtenaren brengen regelmatig een bezoek aan de winkelstraten. In de twee grote gemeenten wordt door de geïnterviewde ondernemers en vastgoedeigenaren het tegenovergestelde gezegd. De gemeente wordt in de twee grote gemeenten gezien als slecht bereikbaar en gemeenteambtenaren brengen zelden een bezoek aan de winkelstraat. De meerderheid van de geïnterviewde ondernemers in de twee grote gemeenten, verklaart weinig tot geen contact te hebben met gemeenteambtenaren.

Gemeenteambtenaren in de twee grote gemeenten bevestigen in de interviews dat de gemeente moeite heeft met betrokken zijn bij de ontwikkeling van specifieke winkelstraten en wijt dit aan de bredere *scope* die de gemeente heeft. G1T vertelt dat door tijdsgebrek en de vele werkzaamheden, zij nog niet eerder in staat is geweest om contact te hebben met ondernemers uit de winkelstraat. G2T vertelt dat de gemeente bewust niet naar ondernemers toe gaat, maar de ondernemers naar de gemeente toe moeten komen. Dat geldt ook voor G1N en G2N, die stellen dat marktpartijen meer verantwoordelijkheid moeten nemen in de ontwikkeling van de winkelstraat.

Uit de interviews met ondernemers en vastgoedeigenaren in de twee grote gemeenten blijkt dat de bereikbaarheid van de gemeente als slecht wordt ervaren. Volgens E1T is het lastig om de juiste persoon binnen de gemeente te vinden. De meerderheid van de ondernemers en vastgoedeigenaren vinden dat de gemeente onvoldoende activiteiten ontplooit in de winkelstraat en meer productiviteit moet tonen. Volgens O1N vaart de gemeente zijn eigen koers en duurt de besluitvorming erg lang. Dat heeft volgens O1N te maken met de frequentie van ambtenaren die wisselen van positie en de verschillende belangen van beleidsmakers en bestuurders. O5N verklaart in de laatste tien jaar nog nooit contact te hebben gehad met de gemeente.

De slechte bereikbaarheid van de gemeente heeft er volgens gemeenteambtenaren toe geleid dat er een binnenstadsmanager is aangesteld. In Nijmegen is de binnenstadsmanager aangesteld in 2010. In Tilburg bestaat het binnenstadsmanagement sinds 1996. Beide gemeenten hebben een binnenstadsmanager in dienst, die fungeert als de brug tussen de gemeente en private partijen, waaronder ondernemers en vastgoedeigenaren. Uit de interviews met gemeenteambtenaren blijkt dat sinds het bestaan van de binnenstadsmanager, het contact tussen gemeente en ondernemers en vastgoedeigenaren is verbeterd. G2T vertelt dat de gemeente het contact met individuele ondernemers tracht te verbeteren door middel van het binnenstadsmanagement. G1T noemt het voorbeeld dat de gemeente een informatieavond heeft georganiseerd en de binnenstadsmanager vervolgens ondernemers en vastgoedeigenaren heeft uitgenodigd voor de informatieavond, omdat zij beschikt over de directe contacten. G2T en G2N verklaren regelmatig overleg te hebben met de binnenstadsmanager om de voortgang van projecten in de binnenstad te bespreken. Volgens G1N fungeert de binnenstadsmanager daarnaast als een belangenvereniging voor ondernemers.

In slechts vijf interviews met ondernemers wordt gesproken over de rol van de binnenstadsmanager in de ontwikkeling van de winkelstraat. De ondernemers geven aan dat het contact met de gemeente via de binnenstadsmanager loopt. In de interviews met ondernemers en vastgoedeigenaren wordt verder niet gesproken over de participatie van de binnenstadsmanager. Het is tevens niet duidelijk geworden of het contact met de gemeente is verbeterd sinds het bestaan van de binnenstadsmanager.

BM1T en BM1N verklaren zichzelf te zien als aanspreekpunt voor ondernemers en schakel tussen ondernemers en de gemeente. Beide binnenstadsmanagers vertellen uit te dragen dat zij onafhankelijk zijn van zowel ondernemers als gemeente. Toch is volgens BM1N ongeveer 80% van wat de binnenstadsmanager doet in het belang van de gemeente. Dit is volgens B1MN ook de reden dat gemeente participeert in de financieringsconstructie van binnenstadsmanagement. B1MT vertelt dat zij veel problemen van ondernemers kunnen *tackelen* en dit scheelt voor de gemeente. Volgens B1MT profiteert de gemeente daarnaast van de informatie die binnenstadsmanagement bezit en doorspeelt naar de gemeente.

BM1T en BM1N noemen beiden dat de houding van gemeenteambtenaren richting ondernemers persoonsafhankelijk is. BM1T voegt daar aan toe dat er een aantal gemeenteambtenaren is die absoluut goed mee denken. Daarnaast duiden BM1T en BM1N beiden op de negatieve invloed van de politiek op de gemeentelijke besluitvorming. BM1T legt uit dat de gemeente bij veel vastgoedeigenaren bekend staat als onbetrouwbaar, omdat onder invloed van de politiek verschillende ontwikkelingen zijn *gecanceld*. BM1N stelt dat de politiek niet altijd doortastend opereert ten aanzien van het terugdringen van winkelleegstand en geeft daarbij als voorbeeld dat de gemeente nog teveel denkt vanuit een detailhandelsstructuurvisie en te weinig druk uitoefent op vastgoedeigenaren. Veel ambtenaren ervaren volgens BM1T bovendien moeite met de herziene organisatiestructuur die recent is omgebouwd naar een netwerkorganisatie.

In twee interviews met gemeenteambtenaren in de twee kleine gemeenten wordt onderbouwd waarom er geen gebruik wordt gemaakt van binnenstadsmanagement. Volgens G2K is er op dit moment geen binnenstadsmanager, omdat de gemeente te klein is om de functie van binnenstadsmanager rendabel te maken. G1B is van mening dat het niet uitmaakt of een wethouder, ombudsman, ambtenaar of binnenstadsmanager de initiatieven van ondernemers begeleidt. Het is volgens G1B de taak van de gemeente om ondernemers en vastgoedeigenaren aan elkaar te koppelen.

### **6.6.3. De participatie van vastgoedeigenaren verschilt niet**

Er zijn geen aanwijzingen gevonden in het empirisch onderzoek dat de participatie van vastgoedeigenaren verschilt tussen de twee winkelstraten in kleine gemeenten en de twee winkelstraten in grote gemeenten.

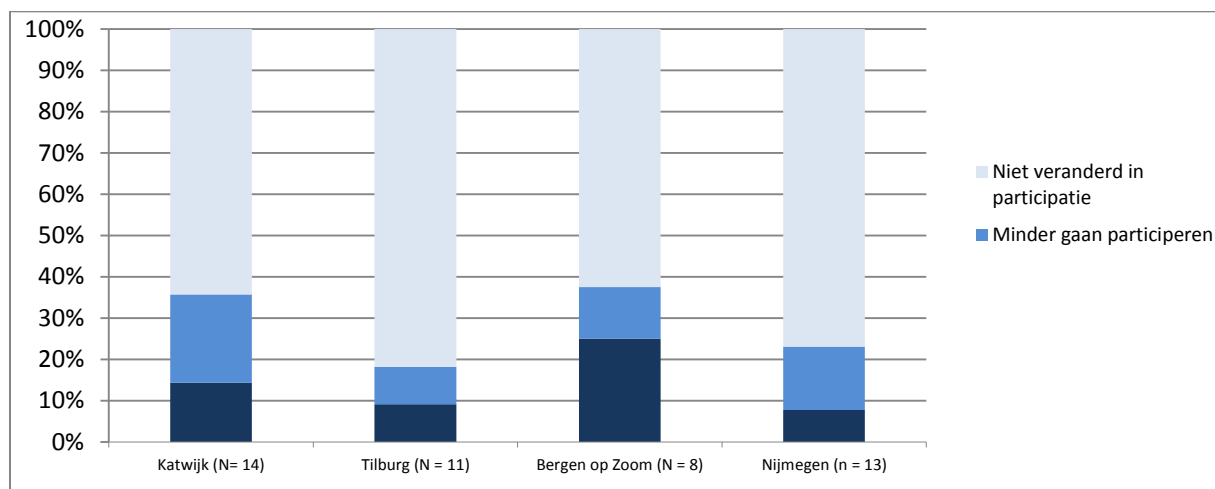
## 6.7. Invloed van de financiële crisis op de participatie van ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling

In de interviews met ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren komt naar voren dat de financiële crisis weinig invloed heeft gehad op de participatie in winkelstraatontwikkeling. De meerderheid van de ondernemers geeft aan dat de financiële crisis niet van invloed is geweest op de participatie. Dit geldt ook voor vastgoedeigenaren. Gemeenteambtenaren geven aan anders te zijn gaan participeren, maar wijten dit niet expliciet aan de financiële crisis.

### 6.7.1. De financiële crisis heeft geen invloed gehad op de participatie van ondernemers

Het merendeel van de ondernemers geeft aan dat zij niet anders zijn gaan participeren in de periode vóór 2008 in vergelijking met de periode vanaf 2008 (zie figuur 6.8.). 33 ondernemers zijn niet veranderd in hun participatie. Zeven ondernemers zijn minder gaan participeren en zes ondernemers zijn meer gaan participeren in de ontwikkeling van de winkelstraat sinds 2008. Daarbij moet worden opgemerkt dat in totaal 23 ondernemers pas vanaf 2008 in de winkelstraat zijn gevestigd, dus deze respondenten de vraag niet konden beantwoorden. 46 ondernemers hebben deze vraag kunnen beantwoorden.

**Figuur 6.8.:** Het verschil in participatie van ondernemers in de periode vóór de crisis (2005 – 2007) in vergelijking met de periode vanaf de crisis (2008 – 2015) in de vier winkelstraten



Bron: eigen onderzoek (juni, 2015)

#### Niet anders gaan participeren ten gevolge van de financiële crisis

De 33 ondernemers die antwoorden dat zij niet zijn veranderd in hun participatie, hebben geen negatieve invloed ervaren van de financiële crisis. Zij geven aan dat ze altijd al weinig of veel hebben geparticipeerd in de winkelstraat en de financiële crisis daar niets in heeft veranderd. Enkele respondenten geven aan dat de financiële crisis heeft geleid tot meer winkelleegstand en dat collega-ondernemers het moeilijker hebben gekregen.

### Minder gaan participeren ten gevolge van financiële crisis

Van de zeven ondernemers die minder zijn gaan participeren in winkelstraatontwikkeling sinds 2008, geven vier respondenten als reden, dat zij in het verleden meer hebben geparticipeerd in de winkelstraat, maar dat dat weinig invloed heeft gehad op de ontwikkeling van de straat en ze er daarom voor hebben gekozen om minder te gaan participeren. O13K stelt dat een beperking in financiële middelen, ten gevolge van de financiële crisis, er toe heeft geleid dat zij het lidmaatschap van de ondernemersvereniging op hebben moeten zeggen. O13K:

*‘We hebben natuurlijk ook crisis gehad en dan ga je bezuinigen op bepaalde dingen en dat was voor ons het lidmaatschap van de winkeliersvereniging. Verder hebben we ons er verder wel goed uit kunnen redden. Het lidmaatschap was te hoog voor die tijd’ (O13K).*

Daarnaast geven twee respondenten aan dat het bereiken van de pensioenleeftijd hen heeft doen besluiten minder te gaan participeren in winkelstraatontwikkeling.

### Meer gaan participeren ten gevolge van financiële crisis

De zes ondernemers die meer zijn gaan participeren in winkelstraatontwikkeling sinds 2008 geven aan dat de financiële crisis hen er toe heeft doen besluiten om zich juist actiever op te stellen in de ontwikkeling van de winkelstraat dan voorheen. De respondenten voelen zich verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de straat. O9B geeft aan dat zij haar diensten heeft uitgebreid om zo een grotere groep consumenten te kunnen bedienen. O8B heeft negatieve gevolgen ervaren door de toenemende populariteit van online- shopping en concurrentie in combinatie met de financiële crisis. O8B heeft gedurende de financiële crisis geïnvesteerd in de eigen onderneming door uitbreiding van het assortiment en heeft de winkelpui vernieuwd. Deze maatregelen hebben volgens O8B ten goede bijgedragen aan het uiterlijk en imago van de winkelstraat. O2K stelt dat zij een tweede onderneming zijn gestart in de winkelstraat, omdat zij kansen zagen voor een nieuw concept en tegelijkertijd een oplossing wilden vinden voor het leegstaande pand. O12N stelt dat de verminderde participatie van andere ondernemers in de winkelstraat er toe heeft geleid dat hij meer is gaan participeren.

Op basis van de interviews met ondernemers is te concluderen dat de financiële crisis weinig invloed heeft gehad op hun participatie in winkelstraatontwikkeling. De meerderheid van de ondernemers die sinds 2008 meer of minder zijn gaan participeren, ten opzichte van de periode vóór 2008, wijten de verandering in participatie aan andere oorzaken, waaronder het bereiken van de pensioenleeftijd, slechte ervaringen, de toename van online- shopping en de verminderde participatie van andere ondernemers.

### **6.7.2. De financiële crisis is slechts één van de oorzaken die ten grondslag ligt aan de veranderde participatie van gemeenten**

Gemeenteambtenaren stellen dat zij in de afgelopen tien jaar anders zijn gaan participeren in winkelstraatontwikkeling. G3B vertelt:

*'Op dit moment zijn we bezig met "zorgen dat" i.p.v. "zorgen voor". We proberen initiatieven te ondersteunen en te faciliteren in plaats van sturend te zijn' (G3B).*

Het wordt niet duidelijk uit de interviews met gemeenteambtenaren of de financiële crisis van invloed is geweest op de wijze van participeren van de gemeente. De verklaring voor de verandering in de wijze van participatie van de gemeente lijkt te liggen in een combinatie van factoren, waar de financiële crisis onderdeel van uit maakt. De meest belangrijke oorzaak voor de veranderde participatie is de trend dat de overheid meer participatie verwacht van marktpartijen. Dit blijkt onder andere uit de oprichting van het ondernemersfonds en het toenemende belang van de accountmanager of bedrijfscontactfunctionaris. Met de functie van accountmanager of bedrijfscontactfunctionaris tracht de gemeente als facilitator te fungeren voor de initiatieven van ondernemers en vastgoedeigenaren.

G2T verklaart dat de gemeente anders is gaan participeren sinds 2008. Een beperking van financiële middelen ligt daaraan ten grondslag. De gemeente heeft een meer faciliterende en stimulerende rol ingenomen, zoals het verlenen van subsidies en de oprichting van het ondernemersfonds. G1K stelt dat de financiële crisis van invloed is geweest op de keuze om het aantal winkels te verminderen, maar dat dit ook te maken had met andere trends. G1K vertelt:

*'Ik denk dat die 10.000m2 extra winkelgebied wel geschrapt is door de crisis maar ook vanwege de trends zoals online winkelen' (G1K).*

G1N geeft aan dat zij ten gevolge van de financiële crisis anders is gaan participeren door de focus te leggen op transformatie van detailhandel in andere functies en geen nieuwe projecten meer aan te nemen. G1B verklaart dat de gemeente een aantal jaren geleden haar financiële bijdrage in de ontwikkeling van de winkelstraat heeft verminderd vanwege onenigheid binnen de ondernemersvereniging, maar dat ook het tijdsbeeld daar een rol in heeft gespeeld. Het is niet duidelijk of met het tijdsbeeld ook wordt verwezen naar de invloed van de financiële crisis.

De gemeente neemt een coördinerende rol in met betrekking tot het ondernemersfonds. Volgens G2T is de trekkersrol van het ondernemersfonds sinds het begin van de financiële crisis verschoven naar ondernemers, vanwege een beperking in financiële middelen van de lokale overheid. In de interviews met gemeenteambtenaren wordt niet duidelijk of de financiële crisis van invloed is geweest op het ondernemersfonds. G2B vertelt dat het ondernemersfonds is geïnitieerd om ondernemers de kans te geven om projecten op te richten, die ten goede komen aan het vestigingsklimaat. G2B heeft de inkomsten van de OZB- belasting aangewend als financieringsbron voor het ondernemersfonds. G2B benadrukt dat de aanleiding voor het ondernemersfonds niet bij de financiële crisis lag, maar stelt dat de het ondernemersfonds in de loop der jaren is afgezwakt, ten gevolge van bezuinigingen.

Op basis van de interviews met gemeenteambtenaren is te concluderen dat de financiële crisis één van de oorzaken is geweest, die er toe heeft geleid dat de gemeente anders is gaan participeren in winkelstraatontwikkeling. Andere oorzaken zijn de toenemende populariteit van online- shoppen en de trend dat de overheid meer verwacht van marktpartijen. De financiële crisis lijkt op basis van de interviews enigszins van invloed te zijn geweest op de keuze van gemeente om een faciliterende rol te spelen in de financiering van initiatieven in de winkelstraat. Initiatieven in de winkelstraat worden gefinancierd met het geld uit het ondernemersfonds. Daarnaast zijn gemeenten door de financiële crisis tot besef gekomen dat de behoefte aan detailhandel is afgenomen en het kernwinkelgebied moet worden begrensd om leegstand te voorkomen (Buitelaar e.a., 2013).

### **6.7.3. De financiële crisis heeft geen invloed gehad op participatie van vastgoedeigenaren**

Slechts twee van de dertien vastgoedeigenaren verklaren dat de financiële crisis invloed heeft gehad op hun eigen participatie in de ontwikkeling van de winkelstraat. E1T vertelt dat hij meer is gaan participeren sinds de financiële crisis, maar wijt dit aan een hogere betrokkenheid met de winkelstraat. E3B geeft aan dat de financiële crisis er toe heeft geleid dat de nood hoog werd en als reactie de huurprijzen van de panden heeft verlaagd.

E2B en E5B stellen dat de financiële crisis van invloed is geweest op het kunnen verhuren van hun panden. Volgens E2B durft men niet meer zo goed te ondernemen en is het voor huurder lastiger om geld te lenen van de bank:

*‘Zeker als men financiën nodig heeft, een bank zegt ook van’ hoho stop eventjes’. Waar ze voorheen met tonnen strooiden, moet je nu bedelen om een tientje’ (E2B).*

De participatie van E2B is echter niet verminderd door de financiële crisis, maar door het bereiken van de pensioensleeftijd. E5B verklaart ten gevolge van het niet kunnen vinden van een huurder voor zijn winkelpand, veroorzaakt door de financiële crisis, de keuze te hebben gemaakt om het winkelpand om te bouwen naar een woning.

E1K, E1B en E4B stellen niet veranderd te zijn in hun participatie ten gevolge van de financiële crisis, maar zijn voorzichtiger geworden met het doen van investeringen. E4B vertelt economische achteruitgang te hebben ervaren van de middenstand en industrie. E4B doelt daarmee op de verminderde koopkracht van de consument en ervaringen van collega- ondernemers. E1K geeft aan de aankoopwaarde van beleggingen in vastgoed te hebben gereset en de focus te hebben verlegd:

*‘De markt voor dergelijke projecten is een stuk minder geworden maar voor goede panden die vooral niet al te groot zijn blijft juist een behoefte als “flagstore” of als “etalage” voor bepaalde producten’ (E1K).*



## 6.8. Antwoord op de verwachtingen

Op basis van de het empirisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er aanwijzingen zijn dat **verwachting 1** kan worden aangenomen. De lezer moet daarbij weten dat slechts in twee van de vier winkelstraten filiaalbedrijven zijn gevestigd en dat verwachting 1 dus is getoetst op basis van zeven interviews met bedrijfsleiders van filiaalbedrijven in twee winkelstraten. Desondanks zijn er voldoende aanwijzingen gevonden dat filiaalbedrijven, door de invloed van het hoofdkantoor, minder participeren in de ontwikkeling van winkelstraten. In alle vier de winkelstraten wordt bovendien door gemeenteambtenaren, vastgoedeigenaren en binnenstadsmanager bevestigd dat filiaalbedrijven minder participeren in winkelstraatontwikkeling. Zij baseren hun mening op ervaringen in andere winkelstraten. In de zeven interviews met filiaalbedrijven wordt bevestigd dat zij wordt beperkt in hun participatie ten aanzien van de winkelstraat, door het hoofdkantoor. Respondenten verklaren bijvoorbeeld niet lid te mogen worden van de lokale ondernemersvereniging of deel te nemen aan evenementen.

Er is op basis van het empirisch onderzoek is geen bewijs gevonden voor **verwachting 2**. Het blijkt sterk te verschillen tussen bedrijven in hoeverre men actief participeert in winkelstraatontwikkeling. Er zijn zowel actieve bedrijven met een lange vestigingsduur als niet-actieve bedrijven met een lange vestigingsduur. Dit geldt ook voor bedrijven met een korte vestigingsduur. Een factor die mogelijk mee speelt in de constatering dat bedrijven op basis van de vestigingsduur niet verschillen in participatie, is dat er veel familiebedrijven zijn gevestigd in de winkelstraten. In deze familiebedrijven is de invloed van de jongere generatie groot. Waar uit de literatuur blijkt dat bedrijven met een lange vestigingsduur moeite ervaren met het implementeren van moderne communicatiemiddelen (social media, webshop), blijkt uit het empirisch onderzoek dat dit niet speelt in de vier winkelstraten (Guimaraes, 2012). De jongere generatie is vaak ervaren met het gebruik van moderne communicatiemiddelen.

Er zijn in het empirisch onderzoek aanwijzingen gevonden dat **verwachting 3** daarentegen kan worden aangenomen. De lokale betrokkenheid blijkt op basis van de resultaten echter niet bepaald te worden door de emotionele binding van de vastgoedeigenaar met de stad of de omvang van de vastgoedportefeuille in de stad. De lezer moet daarbij weten dat er geen inzicht is verkregen in de omvang van de vastgoedportefeuille. Tevens is gebleken dat er geen vastgoedeigenaren zijn geïnterviewd die op (inter) nationaal schaalniveau actief zijn. De lokale betrokkenheid blijkt op basis van de interviews bepaald te worden door de woonplaats van de vastgoedeigenaar en het als vastgoedeigenaar bezitten van ervaringen als ondernemer in de winkelstraat.

**Verwachting 4** kan op basis van aanwijzingen uit het empirisch onderzoek eveneens worden aangenomen. Vastgoedeigenaren hebben in de twee winkelstraten met veel winkelleegstand meer geparticipeerd dan in de twee winkelstraten met weinig winkelleegstand. In de twee winkelstraten met veel winkelleegstand verklaren vastgoedeigenaren dat zij zich bewust zijn dat de huren verlaagd moeten worden of de panden getransformeerd moeten worden naar andere functies. Vastgoedeigenaren ervaren een achteruitgang in financiële middelen en hebben dus een noodzaak om te participeren in winkelstraatontwikkeling. In de twee winkelstraten met weinig winkelleegstand ontbreekt het vastgoedeigenaren aan een noodzaak om te participeren, want hier is geen sprake van winkelleegstand.

Er is echter op basis van het empirisch onderzoek geen bewijs gevonden voor **verwachting 5**. Deze verwachting kan niet worden aangenomen. De gemeente blijkt juist in de twee kleine gemeenten meer te participeren dan in de twee grote gemeenten. De verminderde participatie van de gemeente in de twee grote gemeenten leidt er niet toe dat ondernemers en vastgoedeigenaren dan ook meer participeren. Gemeenteambtenaren in de twee grote gemeenten wijten de verminderde participatie aan de brede *scope* die zij hebben, waardoor er niet altijd evenveel aandacht uit gaat naar de winkelstraten. Ondernemers en vastgoedeigenaren in de twee grote gemeenten vinden de gemeente slecht bereikbaar. De slechte communicatie tussen de gemeente en marktpartijen (ondernemers en vastgoedeigenaren) moet door middel van de binnenstadsmanager worden verbeterd. Het zijn echter vooral de gemeenteambtenaren die een verbetering hebben ervaren, door de werkzaamheden van de binnenstadsmanager. De ondernemers en vastgoedeigenaren verwijzen in hun interviews zelden naar de binnenstadsmanager.

Er is op basis van het empirisch onderzoek ook geen bewijs gevonden voor **verwachting 6**. De gemeenteambtenaren vertellen in de interviews dat zij anders zijn gaan participeren, maar niet zozeer meer of minder. Ondernemers en vastgoedeigenaren geven in de interviews daarentegen aan dat zij hebben ervaren dat de gemeente minder is gaan participeren en dat er door de gemeente meer wordt verwacht vanuit ondernemers en vastgoedeigenaren. Het ondernemersfonds en binnenstadsmanagement zijn twee voorbeelden die aantonen dat er meer wordt verwacht vanuit ondernemers. Het toenemende belang van de accountmanager of bedrijfscontactfunctionaris toont echter aan dat de gemeente veel waarde hecht aan de relatie met ondernemers en vastgoedeigenaren en dus niet minder is gaan participeren. De financiële crisis heeft er volgens de gemeenteambtenaren toe geleid dat de gemeente kritischer is gaan kijken naar het subsidiëren van initiatieven door ondernemers en vastgoedeigenaren. De financiële crisis heeft er echter niet toe geleid dat de gemeente minder is gaan participeren in winkelstraatontwikkeling. Het blijkt dat de financiële crisis slechts één van de oorzaken is die er toe heeft geleid dat de gemeente anders is gaan participeren. Andere oorzaken zijn de toenemende populariteit van online- shoppen en de trend dat de overheid meer verwacht van marktpartijen.

## 7. Conclusie, discussie en aanbevelingen

Dit laatste hoofdstuk bestaat uit de conclusie, discussie en aanbevelingen. In de conclusie wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvraag en deelvragen. In de discussie wordt de studie geëvalueerd en worden de beperkingen van deze studie genoemd. Tot slot wordt een aantal aanbevelingen gedaan voor verder onderzoek en praktijk, in het bijzonder beleidsmakers.

### 7.1. Conclusie

In deze studie is getracht om een antwoord te krijgen op de onderzoeksvraag: **‘In hoeverre hebben lokale actoren geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling tussen 2005 en 2015, volgens betrokkenen, in hoeverre verschilt hun mening en waardoor kan dat worden verklaard?’** Om deze onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden zijn drie deelvragen gesteld.

#### ***Deelvraag 1: Welke trends en ontwikkelingen hebben zich voorgedaan in winkelstraten?***

Op basis van informatie uit de wetenschappelijke literatuur en onderzoeksrapporten blijkt dat winkelstraten de afgelopen tien jaar sterk zijn veranderd, als gevolg van verschillende trends en ontwikkelingen die van invloed zijn geweest op het gedrag van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren. De meest belangrijke trends en ontwikkelingen zijn de ontwikkelingen op het gebied van koopkracht, de toename in populariteit van online- shoppen en het ruimtelijk koopgedrag van consumenten. Dit heeft er tevens toe geleid dat het percentage winkelleegstand in veel winkelstraten sterk is toegenomen en ondernemers hun bedrijfsstrategie hebben aangepast.

#### ***Deelvraag 2: Op welke wijze hebben lokale actoren geparticipeerd in winkelstraatontwikkeling, volgens henzelf en volgens anderen en welke factoren liggen hieraan ten grondslag?***

Op basis van de wetenschappelijke literatuur zijn verwachtingen opgesteld die vervolgens zijn getoetst aan de resultaten die zijn verkregen uit het empirisch onderzoek. De verwachtingen richten zich enerzijds op de verklaringen voor de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling. Anderzijds richten de verwachtingen zich op het verschil in participatie tussen de stedelijke contexten en als gevolg van de financiële crisis.

Uit dit kwalitatieve empirische onderzoek in vier winkelstraten met ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren, is te concluderen dat de meerderheid van de respondenten van mening is dat ondernemers het meeste participeren in winkelstraatontwikkeling, omdat zij de meeste activiteiten, vaak via de ondernemersvereniging, organiseren. Volgens de ondernemers zelf, participeren zij door lid te zijn van de ondernemersvereniging, een goede onderneming neer te zetten, deel te nemen aan evenementen en aanwezig te zijn bij vergaderingen. De gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren zijn van mening dat ondernemers vooral via de ondernemersvereniging veel participeren in winkelstraatontwikkeling. Het betreft vaak enkele ondernemers die er bovendien springen in hun participeren in de ontwikkeling van de winkelstraat. De meerderheid van de ondernemers omschrijft zijn of haar houding als ‘passief’ en wijt dit aan een gebrek aan tijd. Het verschil tussen ‘actief’ en ‘passief’ participeren zit volgens de ondernemers vaak in het bezoeken van vergaderingen of een bestuurlijke rol spelen in de ondernemersvereniging of initiatiefnemer zijn van activiteiten in de winkelstraat.

De gemeenteambtenaren zien hun rol als het faciliteren en begeleiden van initiatieven van ondernemers en vastgoedeigenaren, zoals ondersteuning van de ondernemersvereniging en subsidiëring van evenementen in de straat of transformatie van panden. De accountmanager of bedrijfscontactfunctionaris is de contactpersoon van de gemeente voor ondernemers en vastgoedeigenaren. In Nijmegen en Tilburg fungeert de binnenstadsmanager als een schakel tussen de gemeente en ondernemers en vastgoedeigenaren. Via het ondernemersfonds financieren de ondernemers zelf initiatieven in de winkelstraat. De ondernemers en vastgoedeigenaren omschrijven de participatie van de gemeente in de winkelstraat als reactief. De gemeente heeft volgens ondernemers en vastgoedeigenaren echter nog veel invloed in winkelstraatontwikkeling, want de gemeente bepaalt het beleid en de handhaaft de wet- en regelgeving. De handhaving van de gemeente met betrekking tot het parkeerbeleid, heeft volgens de ondernemers en vastgoedeigenaren in alle vier de winkelstraten veel invloed gehad. De gemeente geeft echter ook steeds meer vrijheid aan ondernemers en vastgoedeigenaren, dat blijkt bijvoorbeeld uit de centrumbestemming. In alle vier de winkelstraten geldt een centrumbestemming. Deze centrumbestemming geeft ondernemers en vastgoedeigenaren de vrije keuze om een bedrijf te starten in de detailhandel- of horecasector. In Nijmegen, Tilburg en Bergen op Zoom is ook wonen een mogelijkheid.

Vastgoedeigenaren participeren het minst in winkelstraatontwikkeling en hebben een passieve houding. Ondernemers en gemeenteambtenaren zijn het er over eens dat vastgoedeigenaren een passieve houding hebben gehad in de winkelstraatontwikkeling. Vastgoedeigenaren geven in de interviews toe dat zij weinig participeren, maar vinden dat de verantwoordelijkheid ten aanzien van de ontwikkeling van winkelstraat, juist bij ondernemers en gemeente ligt. De betrokkenen in winkelstraatontwikkeling zien het als hun grootste uitdaging om vastgoedeigenaren meer te betrekken in winkelstraatontwikkeling. Een vereniging van vastgoedeigenaren kan mogelijk een instrument zijn om de participatie van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling te verhogen.

Op basis van het empirisch onderzoek is te concluderen dat ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren weinig verschillen in mening over de eigen rol in winkelstraatontwikkeling in vergelijking met de visie van anderen. Ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren kijken dus over het algemeen kritisch naar hun eigen rol in winkelstraatontwikkeling.

Uit het empirisch onderzoek is gebleken dat voor ondernemers de mate van zelfstandigheid (filiaalbedrijven versus zelfstandig ondernemers) en branche verklaringen zijn voor de participatie in winkelstraatontwikkeling. Ten aanzien van gemeenteambtenaren blijkt het type gemeenteambtenaar een verklaring te zijn voor de participatie van gemeenteambtenaren in winkelstraatontwikkeling. Ten aanzien van vastgoedeigenaren blijkt dat de lokale betrokkenheid een verklaring te zijn voor de participatie van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling.

**Deelvraag 3: Welke overeenkomsten en verschillen zijn er waar te nemen tussen de mening van betrokkenen over de participatie van verschillende lokale actoren en in hoeverre verschilt dit tussen verschillende stedelijke contexten?**

De participatie van ondernemers, gemeenteambtenaren en vastgoedeigenaren verschilt tussen de verschillende stedelijke contexten. Wanneer de participatie van lokale actoren in winkelstraatontwikkeling wordt vergeleken op basis van het percentage winkelleegstand, blijkt dat vastgoedeigenaren minder participeren in de twee winkelstraten met weinig winkelleegstand, omdat het voor hen ontbreekt aan een noodzaak om te participeren. Gemeenteambtenaren zijn anders gaan participeren sinds 2008 dan de periode 2005-2008. De gemeente stuurt in de twee winkelstraten met veel winkelleegstand actief op transformatie van de winkelstraat, terwijl de gemeente in de twee winkelstraten met weinig leegstand meer vrijheid geeft aan ondernemers en vastgoedeigenaren. Ondernemers verschillen niet in hun participatie op basis van het percentage winkelleegstand.

Wanneer de participatie van lokale actoren in winkelstraten wordt vergeleken op basis van de omvang van de gemeente, blijkt dat vastgoedeigenaren en ondernemers meer participeren in de twee grote gemeenten dan in de twee kleine gemeenten. De gemeente participeert daarentegen meer in de twee kleine gemeenten dan in de twee grote gemeenten.

De financiële crisis blijkt slechts gedeeltelijk invloed te hebben gehad op de participatie van de gemeente in winkelstraatontwikkeling. De invloed van de financiële crisis hangt namelijk samen met andere factoren, namelijk de trend dat de overheid meer verwacht vanuit marktpartijen en de toename in populariteit van online- shopping. De financiële crisis heeft geen invloed gehad op de participatie van ondernemers en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling.

## **7.2. Discussie**

Een aantal factoren die in de wetenschappelijke literatuur werden genoemd als verklaring voor de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling, zijn niet bevestigd op basis van het empirisch onderzoek. Daarentegen zijn in het empirisch onderzoek ook een aantal aanvullende verklaringen gevonden, die niet in de wetenschappelijke literatuur werden genoemd.

### **7.2.1. Participatie van lokale actoren in winkelstraatontwikkeling: empirie versus literatuur**

#### Ondernemers

Het blijkt dat de **mate van zelfstandigheid** (Medway e.a., 2000) een verklaring is voor de participatie van ondernemers in winkelstraatontwikkeling. Deze studie bevestigt dus de uitkomsten uit de studie van Medway e.a. (2000). Zelfstandige ondernemers hebben de beslissingsbevoegdheid om deel te nemen aan evenementen in de winkelstraat en kunnen zelf beslissen om lid te worden van de ondernemersvereniging. Filiaalbedrijven zijn in hun beslissingsbevoegdheid afhankelijk van de regels die worden gesteld vanuit het hoofdkantoor. Dit heeft tot gevolg dat veel filiaalbedrijven niet deelnemen aan activiteiten of lid zijn van de ondernemersvereniging. De participatie van filiaalbedrijven wordt door ondernemers en gemeenteambtenaren omschreven als passief.

Het verschilt echter tussen filiaalbedrijven in hoeverre zij de autonomie hebben om te participeren in winkelstraatontwikkeling. De meerderheid van de filiaalbedrijven participeert minder in winkelstraatontwikkeling dan zelfstandig ondernemers.

Daarnaast is in het empirisch onderzoek bewijs gevonden voor het verschil in participatie van ondernemers op basis van **branche**. In de wetenschappelijke literatuur zijn geen aannames gedaan over het verschil in participatie tussen ondernemers op basis van branche. Ondernemers die actief zijn in de detailhandel en horecabranche ondernemen meer activiteiten in de winkelstraat in vergelijking met ondernemers uit de commerciële dienstverlening.

Op basis van het empirisch onderzoek is geen bewijs gevonden voor de volgende factoren uit de wetenschappelijke literatuur: **vestigingsduur** (Guimaraes, 2012), **leeftijd** (Guimaraes, 2012), **financiële middelen** (Forsberg e.a., 1999; Medway e.a., 2000) en **arbeidsflexibiliteit** (Forsberg e.a., 1999; Medway e.a., 2000).

**Vestigingsduur**, ofwel het aantal jaren dat de ondernemer is gevestigd in de winkelstraat, is volgens Guimaraes (2012) een belangrijke factor voor de participatie van ondernemers in winkelstraatontwikkeling, maar dat wordt in het empirisch onderzoek niet bevestigd. Zowel het merendeel van de ondernemers dat in de winkelstraat is gevestigd sinds 2008, evenals de ondernemers die meer dan 25 jaar in de winkelstraat zijn gevestigd, zijn lid van de ondernemersvereniging. Het verschilt sterk tussen ondernemers of zij veel of weinig participeren in winkelstraatontwikkeling, maar dit is niet gekoppeld aan de vestigingsduur. Een mogelijke verklaring voor de bevindingen dat ondernemers op basis van vestigingsduur niet verschillen in hun participatie in winkelstraatontwikkeling, is dat ondernemers die sinds de financiële crisis (2008) in de winkelstraat zijn gevestigd, door de tijdsgeest meer participeren. De trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren hebben namelijk de concurrentie doen vergroten tussen winkelgebieden en dit heeft er toe geleid dat ondernemers zich meer moeten profileren bij de consument.

**Leeftijd** (Guimaraes, 2012) is niet getoetst in het empirisch onderzoek. In het empirisch onderzoek zijn echter aanwijzingen gevonden dat jonge en oude ondernemers verschillen in de wijze van participeren. Oude ondernemers organiseren vaker activiteiten via de ondernemersvereniging en jonge ondernemers organiseren vaker activiteiten los van de ondernemersvereniging. Jonge ondernemers zijn sceptisch over de snelheid waarmee beslissingen worden genomen binnen de ondernemersvereniging. Een mogelijke verklaring voor het feit dat jonge en oude ondernemers niet verschillen in hun participatie in winkelstraatontwikkeling, is dat er veel familiebedrijven gevestigd zijn in de winkelstraten. De bedrijfsleider van deze familiebedrijven heeft een relatief hoge leeftijd, maar de jongere generatie, die vaak ook actief is in het bedrijf, heeft invloed op het gedrag van het bedrijf. De jongere generatie beschikt vaak over kennis van moderne communicatiemiddelen, zoals facebook en een webshop.

**Financiële middelen** en **arbeidsflexibiliteit** zijn niet getoetst in het empirisch onderzoek, omdat werd verwacht dat deze vragen een hoog percentage non- respons zouden opleveren. In het empirisch onderzoek zijn echter aanwijzingen gevonden dat arbeidsflexibiliteit een rol speelt in de participatie van ondernemers in winkelstraatontwikkeling. Veel zelfstandige ondernemers die in de studie hebben aangegeven weinig te participeren in winkelstraatontwikkeling, geen lid te zijn van de ondernemersvereniging of een passieve rol te spelen binnen de ondernemersvereniging, hebben als argument gegeven dat zij te druk zijn met het eigen bedrijf.

### Gemeente

In het empirisch onderzoek is bewijs gevonden dat het **type gemeentebtenaar** van invloed is op de participatie van de gemeente in winkelstraatontwikkeling. In de wetenschappelijke literatuur zijn hier echter geen aanwijzingen voor gevonden. De accountmanager en / of bedrijfscontactfunctionaris participeert door zijn rol als contactpersoon van de gemeente met ondernemers en vastgoedeigenaren, meer in winkelstraatontwikkeling dan een beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening of Economische Zaken. Bovendien is het persoonsafhankelijk in hoeverre een wethouder participeert in winkelstraatontwikkeling.

**Financiële middelen** is in deze niet getoetst als mogelijke verklaring voor de participatie van gemeenten in winkelstraatontwikkeling.

### Vastgoedeigenaren

**Lokale betrokkenheid** (Stolwijk, 2012; Hakansson & Lagin, 2015) hangt samen met de participatie van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling. Lokale betrokkenheid is opgevat als de emotionele binding van de vastgoedeigenaar met de stad of het bezitten van een groot aantal panden in de stad (Stolwijk, 2012). De lokale betrokkenheid van vastgoedeigenaren is hoger bij vastgoedeigenaren die in de gemeente woonachtig zijn of in het verleden ondernemer zijn geweest in de winkelstraat. De woonplaats van de vastgoedeigenaar en zijn ervaringen met het ondernemerschap, bepalen dus of een vastgoedeigenaar een hoge lokale betrokkenheid heeft bij winkelstraatontwikkeling. In de studie van Stolwijk (2012) is 'emotionele binding' echter niet verder geoperationaliseerd. Het is dus niet duidelijk geworden of emotionele binding een factor is die van invloed is op de participatie van vastgoedeigenaren.

Er is geen bewijs gevonden in het empirisch onderzoek dat de **omvang van de vastgoedportefeuille** (Hakansson & Lagin, 2015) een factor is die van invloed is op de participatie van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling. Door het grote aantal particuliere vastgoedeigenaren in de winkelstraten en dus het ontbreken van de aanwezigheid van grote vastgoedorganisaties die op landelijk schaalniveau actief zijn, is het niet mogelijk geweest om deze verklaring te toetsen in het empirisch onderzoek. Het aantal panden dat de geïnterviewde vastgoedeigenaren in de winkelstraten bezitten, varieert tussen slechts tussen de één en drie panden. Vijf van de dertien vastgoedeigenaren bezit ook panden in andere winkelstraten. Slechts drie vastgoedeigenaren hebben een vastgoedportefeuille die groter is dan vijf panden. Van deze vastgoedeigenaren participeert één vastgoedeigenaar actief in winkelstraatontwikkeling.

**Financiële middelen** (Eising, 2005; Stolwijk, 2012) van de vastgoedeigenaar is in het empirisch onderzoek niet getoetst. Er werd een hoog percentage non- respons verwacht op deze vraag, omdat het een persoonlijke vraag is. Daarentegen zijn er in het empirisch onderzoek aanwijzingen gevonden dat financiële middelen van de vastgoedeigenaar toch een rol spelen bij de beslissing van een vastgoedeigenaar om de huurprijs te kunnen laten dalen of het winkelpand te transformeren naar een andere functie. In het empirisch onderzoek is financiële middelen van de vastgoedeigenaar echter niet getoetst, dus is niet met zekerheid te zeggen of vastgoedeigenaren door meer financiële middelen dan ook meer participeren in de ontwikkeling van de winkelstraat.

## **7.2.2. Participatie van lokale actoren in verschillende stedelijke contexten: empirie versus literatuur**

Dit onderzoek heeft aangetoond dat ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeenteambtenaren verschillen in hun participatie in winkelstraatontwikkeling in verschillende stedelijke contexten, namelijk op basis van het percentage winkelleegstand en omvang van de gemeente.

### Percentage winkelleegstand (Katwijk en Tilburg versus Nijmegen en Bergen op Zoom)

Uit het empirisch onderzoek blijkt dat in de twee winkelstraten met veel winkelleegstand, de participatie van vastgoedeigenaren hoger ligt dan in de twee winkelstraten met weinig winkelleegstand. De verklaring die hier aan ten grondslag ligt is dat het in de twee winkelstraten met weinig winkelleegstand ontbreekt aan noodzaak om te participeren door vastgoedeigenaren. De constatering van NICIS (2006), van den Bergh (2013) en van der Wal (2015) dat de financiële crisis van negatieve invloed is geweest op de financiële middelen van vastgoedeigenaren worden bevestigd. In deze studie is gebleken dat een beperking in de financiële middelen van een vastgoedeigenaar eerder leidt tot meer participatie in de ontwikkeling van de winkelstraat. Daarnaast participeert de gemeente in de twee winkelstraten met veel winkelleegstand anders dan in de twee winkelstraten met weinig winkelleegstand. In de twee winkelstraten met veel winkelleegstand zet de gemeente actief in op de transformatie van panden met de functie detailhandel naar functies zoals dienstverlening, horeca en wonen. In de twee winkelstraten met weinig winkelleegstand biedt de gemeente wel ruimte voor functieverandering, maar laat de gemeente de ondernemers en vastgoedeigenaren vrij om daar zelf een keuze in te maken. Ten aanzien van ondernemers is er geen verschil in participatie waargenomen tussen winkelstraten met veel en weinig winkelleegstand.

### Omvang van de gemeente (Katwijk en Bergen op Zoom versus Tilburg en Nijmegen)

Uit het empirisch onderzoek blijkt dat de gemeenten meer participeren in de twee kleine gemeenten ten opzichte van de twee grote gemeenten. Vastgoedeigenaren en ondernemers participeren daarentegen meer in de twee grote gemeenten dan in de twee kleine gemeenten. Hoewel de bereikbaarheid van gemeenteambtenaren in de twee kleine gemeenten, volgens ondernemers en vastgoedeigenaren, als beter wordt ervaren dan in de twee grote gemeenten, betekent dit niet dat ondernemers en vastgoedeigenaren ook meer participeren in de ontwikkeling van de winkelstraat.

De wetenschappelijke literatuur over de verschillen in participatie van kleine en grote gemeenten is echter niet gebaseerd op de context van winkelstraatontwikkeling. Het ontbreekt namelijk aan wetenschappelijke studies die zijn uitgevoerd in de context van winkelstraatontwikkeling. Op basis van het empirisch onderzoek is dus te concluderen dat de gemeente in de twee kleine gemeenten meer participeert in winkelstraatontwikkeling dan in de twee grote gemeenten. Dit geldt omgekeerd voor de participatie van ondernemers en vastgoedeigenaren, deze is namelijk groter in de twee grote gemeenten.



### **7.2.3. Participatie van lokale actoren ten gevolge van de financiële crisis: empirie versus literatuur**

De financiële crisis blijkt voor de meerderheid van de gemeenteambtenaren, ondernemers en vastgoedeigenaren niet van invloed te zijn geweest op de participatie in de ontwikkeling van de winkelstraat. De meerderheid van de ondernemers die wél meer of minder zijn gaan participeren sinds de financiële crisis, wijten die verandering van participatie niet aan de financiële crisis, maar aan andere oorzaken, zoals het bereiken van de pensioenleeftijd en de verminderde participatie van andere ondernemers. Ten aanzien van de participatie van gemeenteambtenaren heeft de financiële crisis er mede toe geleid dat de gemeenten anders zijn gaan participeren. Andere oorzaken die een rol hebben gespeeld zijn de toename in populariteit van online- shoppen en de gedachte dat de overheid meer uit handen moet geven aan marktpartijen. De financiële crisis lijkt daarentegen wel van invloed te zijn geweest op de keuze van de gemeenten om initiatieven van ondernemers (gedeeltelijk) te financieren.

In de wetenschappelijke literatuur wordt gesteld dat de financiële crisis er toe heeft geleid dat er nieuwe uitdagingen zijn ontstaan in de ontwikkeling van winkelstraten. Het ontwikkelen van sterke relaties tussen belangrijke lokale actoren is een belangrijk aandachtspunt (Goodyear, 2013; Coca-Stefaniak & Carroll, 2015). Dit blijkt eveneens uit het empirisch onderzoek. De relaties tussen ondernemers zijn sterker geworden door de ondernemersvereniging en het ondernemersfonds. De relatie tussen de ondernemers en gemeente is verbeterd door de accountmanager en (in de twee grote gemeenten) door de binnenstadsmanager. De financiële crisis heeft daar een rol in gespeeld, want de vermindering in financiële middelen heeft er toe geleid dat lokale actoren meer met elkaar zijn gaan samenwerken, omdat zij als individu niet over genoeg financiële middelen beschikken en er meer behoefte is aan financiële middelen. De bedrijveninvesteringzone is daar een voorbeeld van.

De constatering in de studie van Magalhaes (2012) dat de gemeente minder is gaan participeren, ten gevolge van de financiële crisis, in de financiering van initiatieven, zoals stadsreiniging, bewaking, veiligheid en kerstverlichting kan op basis van het empirisch onderzoek voor een deel worden bevestigd. Uit het empirisch onderzoek is naar voren gekomen dat de meeste initiatieven, waaronder de kerstverlichting, tegenwoordig worden gefinancierd uit het ondernemersfonds, maar het is niet duidelijk geworden of dit een gevolg is van overheidsbezuinigingen. De gemeenteambtenaren stellen in de interviews anders te zijn gaan participeren en wijten dit aan de tijdsgeest in plaats van overheidsbezuinigingen.

## 7.3. Aanbevelingen voor onderzoek en beleid

Welke aanbevelingen kunnen er worden gedaan voor vervolgonderzoek en beleid?

### 7.3.1. Onderzoeksaanbevelingen

- Het construct 'participatie in winkelstraatontwikkeling' moet beter worden uitgewerkt

Achteraf is gebleken dat het construct 'participatie' in het theoretische deel onvoldoende is uitgewerkt en in het empirisch onderzoek onvoldoende is afgebakend en is geoperationaliseerd. Dit heeft er toe geleid dat de respondenten 'participatie in winkelstraatontwikkeling' op verschillende wijze hebben geïnterpreteerd. Dit heeft er toe geleid dat er een grote verscheidenheid aan wijze van participeren door ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren naar voren is gekomen. Oorzaak voor het onvoldoende afbakenen van het begrip 'participatie in winkelstraatontwikkeling' is het beperkte tijdsbestek waarin het empirisch onderzoek uitgezet moest worden. Daarnaast bleek uit de wetenschappelijke literatuur, dat er verschillend wordt gedacht over de definiëring van participatie. Een eenduidige definitie van participatie in de context van winkelstraatontwikkeling is niet gevonden. Er is meer wetenschappelijk onderzoek benodigd naar de definiëring van participatie in de context van winkelstraatontwikkeling, waarbij de wijze van participeren kan worden gecategoriseerd.

- Het onderscheid tussen de constructen 'participatie' en 'invloed' moet beter worden uitgewerkt

Invloed in winkelstraatontwikkeling is in deze studie gedefinieerd als 'participatie in winkelstraatontwikkeling'. Het ontbreekt in de wetenschappelijke literatuur aan een duidelijk onderscheid tussen 'invloed in winkelstraatontwikkeling' en 'participatie in winkelstraatontwikkeling'. Vanwege het beperkte tijdsbestek waarin het empirisch onderzoek uitgezet moest worden, is er voor gekozen om 'invloed in winkelstraatontwikkeling' niet verder te definiëren. In de wetenschappelijke studies over de rol van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in de ontwikkeling van winkelgebieden, wordt invloed in winkelstraatontwikkeling opgevat als participatie in winkelstraatontwikkeling. Uit het empirisch onderzoek is gebleken dat lokale actoren ook invloed kunnen uitoefenen op de winkelstraatontwikkeling zonder dat zij participeren. In de interviews werden vastgoedeigenaren namelijk door enkele respondenten als de meest invloedrijke partij in winkelstraatontwikkeling gezien, omdat de vastgoedeigenaar de panden in haar bezit heeft. Ondernemers en gemeente zijn in de invulling of transformatie van winkelpanden afhankelijk van de vastgoedeigenaren. Vastgoedeigenaren hebben dus invloed op de wijze van participeren van gemeente en ondernemers in winkelstraatontwikkeling. Dit geldt ook voor ondernemers die niet participeren in de ondernemersvereniging, maar wel profiteren van de activiteiten die de ondernemersvereniging organiseert. Deze *freeriders* participeren niet in winkelstraatontwikkeling, maar hebben wel invloed op de mogelijkheden van de ondernemersvereniging om activiteiten te organiseren. Er is meer wetenschappelijk onderzoek benodigd naar het onderscheid tussen 'invloed in winkelstraatontwikkeling' en 'participatie in winkelstraatontwikkeling'. In dit onderzoek moet ook worden gemeten in hoeverre lokale actoren invloed kunnen uitoefenen in winkelstraatontwikkeling, zonder daarbij te participeren.

- Er is meer onderzoek benodigd naar de invloed van de ondernemersvereniging in winkelstraatontwikkeling

Uit het empirisch onderzoek blijkt dat de ondernemersvereniging een belangrijke partij is in winkelstraatontwikkeling. De ondernemersvereniging is initiator van evenementen in de winkelstraat en de vertegenwoordiger voor individuele ondernemers richting de gemeente. In Katwijk heeft de ondernemersvereniging zelfs (beperkte) invloed op het vinden van geschikte huurders van leegstaande panden. Uit deze studie blijkt dat een actieve ondernemersvereniging een positieve invloed heeft op de winkelstraatontwikkeling. In de wetenschappelijke literatuur ontbreekt het echter nog aan studies naar de invloed van de ondernemersvereniging op de winkelstraatontwikkeling. Meer wetenschappelijk onderzoek naar de invloed van de ondernemersvereniging op winkelstraatontwikkeling in verschillende steden is benodigd.

- Er is meer onderzoek benodigd naar de rol van de vastgoedeigenaar in winkelstraatontwikkeling

De vastgoedeigenaar kan een invloedrijke rol kan spelen in de winkelstraatontwikkeling, maar is in de praktijk nauwelijks betrokken. Vastgoedeigenaren lijken zich niet verantwoordelijk te voelen voor de ontwikkeling van de winkelstraat: ze leggen die zelf bij de gemeente. Uit het empirisch onderzoek blijkt dat ondernemers en beleidsmakers graag zouden zien dat vastgoedeigenaren meer participeren in de winkelstraatontwikkeling. Gemeenteambtenaren, ondernemers en binnenstadmanagers zien voordelen bij de integratie van de belangen van vastgoedeigenaren door middel van een vereniging van vastgoedeigenaren. Vastgoedeigenaren hebben echter weinig onderling contact en tot op heden weinig behoefte zich aan te sluiten bij een vereniging van vastgoedeigenaren. Het ontbreekt aan wetenschappelijke literatuur over de potentiële invloed die vastgoedeigenaren hebben bij winkelstraatontwikkeling. Meer wetenschappelijk onderzoek naar de invloed van de vastgoedeigenaar in winkelstraatontwikkeling zou van toegevoegde waarde kunnen zijn voor beleidsmakers en binnenstadmanagers die de betrokkenheid van vastgoedeigenaren willen vergroten. Mogelijk kan inzicht in de invloed van de vastgoedeigenaren ook de vastgoedeigenaren zelf doen overtuigen om tot een samenwerking over te gaan.

- Er is meer onderzoek benodigd naar het verschil in participatie van ondernemers die actief zijn in de detailhandelsbranche ten opzichte van ondernemers die actief zijn in de dienstverlening en horeca

Uit het empirisch onderzoek blijkt dat ondernemers uit de detailhandelsbranche actiever zijn in winkelstraatontwikkeling dan ondernemers uit de dienstverlening of horecabranche. Het aantal ondernemers dat actief is in de detailhandelsbranche neemt echter af ten gevolge van de transformatie van winkelstraten. Dit betekent dat in de toekomstige winkelstraatontwikkeling relatief steeds meer ondernemers uit de dienstverlening en horecabranche betrokken zullen zijn. Een aanvullend wetenschappelijk onderzoek onder een grotere groep ondernemers uit de dienstverlening en horecabranche, kan nuttig zijn voor beleidsmakers die zich bezig houden met de ontwikkeling van winkelstraten waar de detailhandelsfunctie afneemt.

- Afbakening van de winkelstraten is arbitrair en daarom beperkt generaliseerbaar naar het niveau van binnensteden

Deze studie is uitgevoerd in vier verschillende stedelijke contexten op het niveau van winkelstraten. Tevens zijn de onderzoekgebieden geografisch afgebakend, wat tot gevolg heeft gehad dat ondernemers die zich wellicht in de praktijk verbonden voelen met de winkelstraat, niet zijn meegenomen in het onderzoek. Vanwege het beperkte tijdsbestek waarin het empirisch onderzoek is uitgevoerd, is er voor gekozen om alleen de ondernemers mee te nemen die daadwerkelijk ook in de winkelstraat zijn gevestigd, volgens adresgegevens. Het is echter niet vanzelfsprekend dat het adres waar de ondernemer is gevestigd ook de winkelstraat is waar de ondernemer zich in de praktijk bij betrokken voelt. De generaliseerbaarheid van deze studie naar het niveau van binnensteden is daarom beperkt.

- Er is aanvullend onderzoek benodigd naar de verschillen in participatie van lokale actoren tussen contrasterende winkelstraten

Er is weinig wetenschappelijk onderzoek gedaan naar de participatie van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling. Winkelstraatontwikkeling is een vraagstuk dat vooral de laatste paar jaren speelt. Dit is te wijten aan verschillende trends en ontwikkelingen die van invloed zijn geweest op het gedrag van lokale actoren in winkelstraten. De wetenschappelijke literatuur, waarin de rol van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren wordt behandeld, speelt zich af in de context van centrummanagement of bedrijveninvesteringszones. Bovendien hebben de studies betrekking op het schaalniveau van de hele binnenstad, in plaats van op winkelstraatniveau. In centrummanagement zijn zowel ondernemers als gemeenteambtenaren als vastgoedeigenaren betrokken. In bedrijveninvesteringszones betreft dat of alleen vastgoedeigenaren of ondernemers. In de internationale wetenschappelijke literatuur, namelijk in studies over bedrijveninvesteringszones in de Verenigde Staten of Groot-Brittannië, spelen vastgoedeigenaren de hoofdrol. In Nederlandse bedrijveninvesteringszones ligt de hoofdrol bij ondernemers (Berndsen e.a., 2012, p. 40). Het ontbreekt daarnaast aan literatuur waarin de participatie van lokale actoren wordt vergeleken tussen contrasterende winkelstraten. Aanvullend wetenschappelijk onderzoek is benodigd.

- Er is meer tijd benodigd voor het dataverzamelingsproces

Gedurende het dataverzamelingsproces is gebleken dat er een aantal beperkingen naar voren zijn gekomen. Allereerst is niet op alle vragen een antwoord verkregen: respondenten geven aan dat hun kennis omtrent de vraag ontoereikend is of dat zij vanwege privacy redenen geen antwoord willen geven. De vragen waarbij de meeste respondenten geen antwoord hebben kunnen geven, zijn de vraag over de meest invloedrijke partij in de ontwikkeling van de winkelstraat en voor de ondernemers de vraag wie hun pandeigenaar is. Het laatste heeft er tevens toe geleid dat de non-respons onder vastgoedeigenaren relatief hoog is geworden.

Ondernemers bleken redelijk goed bereikbaar te zijn voor een kort interview. Dit is tevens te danken aan de onderzoeksmethode, omdat de interviews met ondernemers zijn afgenomen gedurende de openingstijden van de winkel. In een face-to-face interview krijgt de onderzoeker tevens de kans om het vertrouwen te winnen van de respondent. Het meerdere malen bezoeken van de winkelstraten heeft er toe geleid dat de non-respons van ondernemers relatief laag is. Het afnemen

van de interviews gedurende de openingstijden van de winkel, heeft er echter ook toe geleid dat het interview kort heeft geduurd en enkele vragen met minder aandacht zijn beantwoord.

Gemeenteambtenaren bleken goed bereikbaar te zijn voor een interview. Enkele factoren hebben er echter aan bijgedragen dat de kennis van respondenten ontoereikend was om alle vragen te kunnen beantwoorden. Gedurende de interviews is onder andere gebleken dat veel ambtenaren in de afgelopen tien jaar zijn gewisseld van functie en daarom geen uitspraken kunnen doen over de participatie van de gemeente in de gehele periode 2005- 2015. Daarnaast blijkt uit de interviews dat de gemeenteambtenaren vaker in groter perspectief denken en weinig kennis hebben van specifieke zaken die spelen in de winkelstraten.

Vastgoedeigenaren bleken zeer slecht bereikbaar te zijn voor een interview. Dit is allereerst te wijten aan de beperkte toegankelijkheid van informatie over de gegevens van vastgoedeigenaren. Het bleek gedurende het dataverzamelingsproces niet gemakkelijk te zijn om te achterhalen wie de vastgoedeigenaren waren die de panden in bezit hebben. Inzicht in de gegevens van het Kadaster, voorafgaande aan het dataverzamelingsproces, zou dit hebben kunnen voorkomen. Het was echter niet mogelijk om kosteloos gebruik te maken van de gegevens van het Kadaster. Ten tweede is de slechte bereikbaarheid van vastgoedeigenaren te wijten aan de bereidheid van vastgoedeigenaren om mee te willen werken aan het onderzoek. Een aantal vastgoedeigenaren gaf aan niet de behoefte te hebben om mee te werken aan het onderzoek. Daarnaast zijn vastgoedeigenaren druk met hun werkzaamheden en hebben zij hun prioriteiten elders liggen dan de ontwikkeling van de winkelstraat. De respons onder vastgoedeigenaren is uiteindelijk vergroot door hen telefonisch te benaderen.

Gezien het beperkte tijdsbestek waarin het empirisch onderzoek moest worden uitgezet is maar een deel van de ondernemers en vastgoedeigenaren geïnterviewd. Er is aanvullend wetenschappelijk onderzoek benodigd, waarbij verschillende mogelijkheden moeten worden uitgetoetst om de respons onder ondernemers en (vooral) vastgoedeigenaren te verhogen. Inzicht in de gegevens van het Kadaster had de respons van vastgoedeigenaren naar verwachting doen verhogen.

#### - Representatief of bias

Tot slot is het belangrijk om te vermelden dat het type respondenten dat weinig participeert in de ontwikkeling van de winkelstraat, tevens minder snel bereid is om mee te werken aan het onderzoek. De feitelijke participatie van ondernemers en vastgoedeigenaren in de winkelstraat kan daarom verschillen met de resultaten van deze studie. Er is aanvullend wetenschappelijk onderzoek benodigd naar de mening van respondenten die niet hebben meegewerkt aan deze studie.

### 7.3.2. Beleidsaanbevelingen

#### - Binnenstadsmanagers moeten wellicht actiever contact leggen met betrokken partijen

Uit het empirisch onderzoek blijkt dat in de twee grote gemeenten, namelijk Tilburg en Nijmegen, de functie van binnenstadmanager bestaat. De binnenstadmanager fungeert als schakel tussen de marktpartijen (ondernemers en vastgoedeigenaren) en de gemeente en heeft onder andere als doel om samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente te begeleiden. De binnenstadmanager is het eerste aanspreekpunt voor ondernemers en vastgoedeigenaren wanneer zij in contact willen komen met de gemeente. Uit het empirisch onderzoek blijkt dat het merendeel van de ondernemers en vastgoedeigenaren echter geen contact heeft met de binnenstadmanager. Het is echter wel het doel van de binnenstadmanager om bekend te zijn bij ondernemers en vastgoedeigenaren. Binnenstadsmanagers moeten wellicht actiever contact leggen met betrokken partijen. Dit geldt met name voor ondernemers en vastgoedeigenaren die zich momenteel wenden tot gemeenteambtenaren en de binnenstadsmanager passeren.

#### - Gemeenten moeten de lokale ondernemersvereniging steunen in winkelstraatontwikkeling

De lokale ondernemersvereniging wordt in het empirisch onderzoek vaak genoemd als invloedrijke actor in winkelstraatontwikkeling, omdat zij de meeste activiteiten in de winkelstraat organiseert en het aanspreekpunt is voor ondernemers naar de gemeente. In het empirisch onderzoek is genoemd dat de gemeente de ondernemersvereniging zou kunnen helpen in de zoektocht naar een constructie om freeriders tegen te gaan, zoals bedrijveninvesteringzones. In lijn met de faciliterende rol van de gemeente zou de gemeente de ondernemersvereniging dan organisatorisch kunnen ondersteunen. Wanneer er meer ondernemers lid zijn van de ondernemersvereniging, leidt dit er waarschijnlijk ook toe dat de gemeentelijke bijdrage kan worden verminderd.

#### - Aanbevelingen voor beleidsmakers in veel versus weinig winkelleegstand: Vastgoedeigenaren in winkelstraten met weinig leegstand moeten meer betrokken worden in winkelstraatontwikkeling

Uit het empirisch onderzoek blijkt dat het in de twee winkelstraten met weinig leegstand bij vastgoedeigenaren ontbreekt aan een noodzaak om te participeren in winkelstraatontwikkeling. Wanneer vastgoedeigenaren negatieve gevolgen ervaren van winkelleegstand, zoals het niet kunnen verhuren van het vastgoed of een vermindering in huurinkomsten, worden zij pas actief. Participatie van vastgoedeigenaren is echter wel belangrijk, want zij kunnen de winkelstraatontwikkeling blokkeren door hun panden leeg te laten staan en / of de huren hoog te houden. Beleidsmakers zouden er naar kunnen streven om de participatie van vastgoedeigenaren in winkelstraatontwikkeling te doen vergroten. Vastgoedeigenaren zouden evenementen in de winkelstraat kunnen subsidiëren, de uitstraling van de panden kunnen verbeteren of invloed kunnen uitoefenen op het type huurder dat zich in de winkelstraat vestigt. Een vereniging van vastgoedeigenaren biedt een mogelijke oplossing voor het gebrek aan verantwoordelijkheid onder vastgoedeigenaren en integreert de uiteenlopende belangen van de grote verscheidenheid aan particuliere vastgoedeigenaren.

- Aanbevelingen voor beleidsmakers in veel versus weinig winkelleegstand: Vastgoedeigenaren in winkelstraten met veel leegstand moeten meer zekerheid krijgen vanuit de gemeente

Uit het empirisch onderzoek blijkt dat vastgoedeigenaren in de twee winkelstraten met veel winkelleegstand vinden dat de gemeente meer richting moet geven in de ontwikkeling van de winkelstraat. De gemeente wijzigt volgens de geïnterviewde vastgoedeigenaren, door bijvoorbeeld politieke veranderingen, vaker van beleid en dit heeft tot gevolg dat vastgoedeigenaren voorzichtiger zijn in het doen van lange termijn investeringen. Een detailhandels(structuurvisie) biedt een mogelijkheid om als gemeente ambities uit te spreken en vastgoedeigenaren meer zekerheid te geven. Daarnaast wordt in de interviews met vastgoedeigenaren genoemd dat de gemeente een taak heeft om vastgoedeigenaren die niet mee willen werken of beslissingen blokkeren, aan te spreken. Mogelijk biedt de leegstandsverordening of het geven van boetes aan vastgoedeigenaren een oplossing voor het laten participeren van vastgoedeigenaren die hun pand te lang leeg laten staan.

- Aanbevelingen voor beleidsmakers in kleine versus grote gemeenten: Beleidsmakers moeten meer betrokkenheid tonen in grote gemeenten of vastgoedeigenaren / ondernemers het gevoel geven dat zij betrokken zijn / beter bereikbaar

In het empirisch onderzoek wordt zowel door gemeenteambtenaren zelf als ondernemers en vastgoedeigenaren in grote gemeenten, dat de betrokkenheid van de gemeente met de ontwikkeling van de winkelstraat beperkt is. De gemeente heeft immers nog veel meer winkelstraten met ondernemers en vastgoedeigenaren die om aandacht vragen. De grotere scope heeft tot gevolg er weinig persoonlijk contact is met ondernemers en vastgoedeigenaren uit de winkelstraat. Het moet echt vanuit de ondernemers en vastgoedeigenaren zelf komen als zij in contact willen komen met de gemeente. Dit geldt ook ten aanzien van de rol van de accountmanager / wijkregisseur. De taak van deze gemeenteambtenaar is om het aanspreekpunt te zijn voor ondernemers en vastgoedeigenaren, maar in de praktijk heeft deze niet altijd persoonlijk contact. Mogelijk kunnen beleidsmakers in grote gemeenten meer aandacht besteden aan het persoonlijk contact met ondernemers en vastgoedeigenaren, door bijvoorbeeld te participeren in de lokale ondernemersvereniging of af en toe een rondje te maken bij ondernemers in de winkelstraat

## Literatuurlijst

- **Aarts, N. & During, R. (2006)** Zelforganisatie en ruimtegebruik; Van open netwerken en gesloten gemeenschappen. Utrecht.
  
- **Arts, B & Tatenhove, J. van (2004)** Policy and power: A conceptual framework between the 'old' and 'new' policy idioms. Policy Sciences, vol. 37, issue 3, pp. 339 – 356
  
- **Astbury, G., & Thurstain-Goodwin, M. (2014)** Measuring the impact of out-of-town retail development on town centre retail property in England and Wales. Bath
  
- **Bardoel, J. (2013)** Leegstand is geen probleem, maar een symptoom. Seinpost, gedownload op 24 december 2015, van [http://www.seinpost.com/publicaties/leegstand\\_is\\_geen\\_probleem\\_maar\\_een\\_symptoom/193](http://www.seinpost.com/publicaties/leegstand_is_geen_probleem_maar_een_symptoom/193)
  
- **Baron, S. & Harris, K (2010)** Toward an understanding of consumer perspectives on experiences. Journal of Services Marketing, Vol. 24, Issue. 7, pp. 518-531
  
- **Bergh, M.J.J. van den (2013)** Leegstand gebied(t) samenwerking: Een analyse naar de relatie tussen leegstandsmaatregelen en coproductie. Radboud Universiteit Nijmegen, pp. 41-42
  
- **Berndsen, R. & Doornbos, H. & Vliet, M. van & Maas, F. (2012)** Evaluatie Experimentwet Bedrijven Investeringszones (BIZ). Berenschot, gedownload op 1 november 2015, van <http://binnenstadsmanagement.org/content/files/evaluatie-experimentenwet-biz.pdf>
  
- **Berry, J.M., Portney, K. E. & Thomson, K. (1993)** The Rebirth of Urban Democracy. Washington, Brookings Institution
  
- **Boeije, H., H. 't Hart & J. Hox, (2009)** Onderzoeksmethoden. Boom onderwijs. Achtste druk. Den Haag.
  
- **Boelens, L. (2009)** The Urban Connection, an actor-relational approach to urban planning. 010 publishers, Rotterdam.
  
- **Bospoort (2011)** De Bospoort Bergen op Zoom. Gedownload op 22 februari, van [http://bospoort.blogspot.nl/2011\\_07\\_01\\_archive.html](http://bospoort.blogspot.nl/2011_07_01_archive.html)
  
- **BNDeStem (2015)** 'Nieuw' Sterck in Bergen op Zoom krijgt 'ton van Ton' niet in handen. Geraadpleegd op 15 februari 2016, van <http://www.bndestem.nl/regio/bergen-op-zoom/nieuw-sterck-in-bergen-op-zoom-krijgt-ton-van-ton-niet-in-handen-1.4858867>
  
- **Brabants Dagblad (2013)** 'Montmartre in Tilburg' & stoffenmarkt. Geraadpleegd op 20 februari, van <http://www.bd.nl/opinie/blogs/stadsgezicht/montmartre-in-tilburg-stoffenmarkt-1.4028356>



- **Bressers, M. (2009)** Financieringsinstrumenten: Effect op stedelijke projecten? Platform Binnenstadsmanagement en Universiteit Utrecht, pp. 10-92
  
- **BRO (2008)** Positionering en Ontwikkelingsbeeld Binnenstad Tilburg: Eindrapportage. Gemeente Tilburg, gedownload op 22 februari, van <http://www.vvebt.nl/public/files/pdf/Ontwikkelingsbeeld.pdf>
  
- **Brody, S. D. (2003)** Measuring the Effects of Stakeholder Participation on the Quality of Local Plans Based on the Principles of Collaborative Ecosystem Management. *Journal of Planning Education and Research* 22: pp. 407-419
  
- **Brown, M. (1999)** Reconceptualizing public and private in Urban Regime Theory: Governance in Aids Politics. *International Journal of Urban and Regional research*, vol. 23 (1), pp. 70-87
  
- **Brunetta, G. & Caldarice, O. (2014)** Self- organisation and Retail- led regeneration: A new territorial governance within the Italian Context. *Local Economy*, 29 (4-5), pp. 334- 344
  
- **Brussee.EU (2015)** Toeristenmarkt Katwijk - Bang & Olufsen Katwijk. Gedownload op 22 februari, van <http://www.brussee.eu/toeristenmarkt-katwijk/>
  
- **Bryman, A. (2012)** Social research methods. Oxford University Press, 4th edition, pp. 1 – 717
  
- **Buitelaar, E., Sorel, N., Verwest, F., Dongen, F. van & Bregman, A. (2013)** Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten. Planbureau voor de Leefomgeving & Amsterdam School of Real Estate, gedownload 8 december 2015, van [http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL\\_2013\\_gebiedsontwikkeling-en-commerci%C3%ABle-vastgoedmarkten.pdf](http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_gebiedsontwikkeling-en-commerci%C3%ABle-vastgoedmarkten.pdf)
  
- **Burns, N. & Grove, S.K. (2005)** The Practice of Nursing Research. Conduct, Critique and Utilization. Fifth edition. WB Saunders, Philadelphia PA.
  
- **Burt, S. & Sparks, W. (2003)** "E-commerce and the retail process: a review". *Journal of Retailing and Consumer Services*, 10, pp. 275- 286
  
- **Carr, J.B. & Tavares, A. (2014)** City Size and Political Participation in Local Government: Reassessing the Contingent Effects of Residential Location Decisions Within Urban Regions. *Urban Affairs Review*, Vol. 50(2), pp. 269-302
  
- **Charlesworth, E. (2005)** City Edge: Case Studies in Contemporary Urbanism. Elsevier, London
  
- **Clarksson, M (1995)** "A Stakeholder Framework for Analysing and Evaluating Corporate Social Performance." *Academy of Management Review*20 (1): pp. 92–117

- **Coca-Stefaniak, A.J. & Parker, C. & Quin, S. & Rinaldi, R. & Byrom, J. (2009)** Town centre management models: A European erspective, *Cities*, vol. 26, pp. 74-80
  
- **Coca- Stefaniak, A. & Carroll (2015)** Traditional or experiential places? Exploring research needs and practitioner challenges in the management of town centres beyond the economic crisis. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, Vol. 9, 1, pp. 38-45
  
- **Cuppen, J. (2011)** Private en institutionele beleggers samen in één privaat vastgoedfonds? Amsterdam School of Real Estate. pp 10-17
  
- **Das, T. K., & Teng, B. S. (2000)** "A Resource-based Theory of Strategic Alliances." *Journal of Management*, 26 , (1), pp. 31–61
  
- **Day, D. (1997)** Citizen Participation in the Planning Process: An Essentially Contested Concept. *Journal of Planning Literature* 11(3), pp. 421-434
  
- **Dekker, K. & Kempen, R. van (2004)** Urban governance within the big cities policy – ideals and practice in Den Haag, the Netherlands. *Cities* 21, pp. 109-117
  
- **Dennis, C., Marsland, D. & Cockett, T. (2002)** Central place practice: Shopping centre attractiveness measures, hinterland boundaries and the UK retail hierarchy. *Journal of Retailing and Consumer Services*, Vol. 9, Issue. 4, pp. 185 – 199
  
- **Department for Communities and Local Government (2008)** The Role of Property Owners in Business Improvement Districts. London, York Consulting, Second Phase Research Report, gedownload op 20 december 2015, van <https://www.gov.uk/government/consultations/property-owners-and-business-improvement-districts>
  
- **Derksen, W. & Schaap, L. (2004)** Lokaal bestuur (4de druk), Den Haag: Elsevier.
  
- **DiCicco-Bloom, B & Crabtree, B. F. (2006)** The qualitative research interview. *Medical Education*. 40, 4, pp. 314-321
  
- **Dordtcentraal.nl (2015)** Winkelleegstand vraagt om rigoureuze aanpak. Geraadpleegd op 10 februari 2016, van <http://www.dordtcentraal.nl/actueel/winkelleegstand-vraagt-om-rigoureuze-aanpak/>
  
- **DTNP (2012)** Detailhandelsvisie Katwijk. Geraadpleegd op 20 februari 2016, van [http://www.katwijk.nl/fileadmin/afbeeldingen/Bestanden/Werk\\_en\\_inkomen/Detailhandelsvisie\\_Katwijk\\_2012.pdf](http://www.katwijk.nl/fileadmin/afbeeldingen/Bestanden/Werk_en_inkomen/Detailhandelsvisie_Katwijk_2012.pdf)
  
- **Edelenbos, J. (2005)** Institutional Implications of Interactive Governance: Insights from Dutch Practice. *Governance*, 18, 1, pp. 11-34

- **Eisenhardt, K. M., & Schoonhoven, C. B. (1996)** “Resource-based View of Strategic Alliance Formation: Strategic and Social Effects in Entrepreneurial Firms.” *Organization Science* 7 (2): pp. 136–150.
  
- **Eising, W.J. (2005)** *Kansen voor de stedelijke winkelstraat: Naar een integrale aanpak*. Erasmus Universiteit Rotterdam, pp. 47- 55
  
- **EURIB (2010)** Interviewtechnieken. Gedownload op 20 oktober 2015, van [www.eurib.org/fileadmin/user\\_upload/.../y\\_-\\_Interviewtechnieken.pdf](http://www.eurib.org/fileadmin/user_upload/.../y_-_Interviewtechnieken.pdf)
  
- **Eysink Smeets (2013)** NoCompromise Retailsector Index: Enorme uitschieters in het aantal winkels per retail-sector veel verrassender dan daling van het aantal winkels in totaal. Gedownload op 28 december, van [https://www.inretail.nl/Uploaded\\_files/Zelf/aantal-winkels-2003-2013.3e83d6.pdf](https://www.inretail.nl/Uploaded_files/Zelf/aantal-winkels-2003-2013.3e83d6.pdf)
  
- **Findlay, A. & Sparks, L. (2014)** Secondary retail during economic crisis and austerity in Wrigley. N & Brookes, E. (2014) *Evolving High Streets: Resilience & Reinvention*. [http://www.riben.org.uk/Cluster\\_publications\\_&\\_media/Opinion\\_Pieces\\_Southampton\\_Nov\\_2014.pdf](http://www.riben.org.uk/Cluster_publications_&_media/Opinion_Pieces_Southampton_Nov_2014.pdf)
  
- **Fontana, A. & Frey, J. (2005)** The interview: from neutral stance to political involvement. In Denzin N, Lincoln Y (Eds) *The Sage Handbook of Qualitative Research*. Third edition. Sage, Thousand Oaks, California CA, pp. 695-728
  
- **Forsberg, H. & Medway, D. & Warnaby, G. (1999)** Town Centre Management by co-operation – evidence from Sweden, *Cities*, vol. 16, n<sup>o</sup>5, pp. 315-322
  
- **Gelder, K. van (2013)** *Hamburgers van Wally*. Geraadpleegd op 10 februari 2016, van <http://www.aswespeak.nl/nijmegen/to-do/hamburgers-van-wally>
  
- **Gelderlander (2013)** *Vierdaagse 2013*. Gedownload op 22 februari, van <http://www.gelderlander.nl/extra/specials/vierdaagse-2013/vierdaagse-2013-1.3918130>
  
- **Gemeente Bergen op Zoom (2010)** *Structuurvisie Bergen op Zoom 2030: Nota van Uitgangspunten*. Gedownload op 22 februari 2016, van <file:///C:/Users/Jim%20Moolhuijsen/Downloads/Nota%20van%20Uitgangspunten%20Structuurvisie%20Bergen%20op%20Zoom%202030.pdf>
  
- **Gemeente Breda (2011)** *Een leegstandsverordening voor Breda?* Geraadpleegd op 29 september 2015, van [http://www.breda.nl/data/files/artikelen/leegstandsverordening\\_breda\\_23082011.pdf](http://www.breda.nl/data/files/artikelen/leegstandsverordening_breda_23082011.pdf)
  
- **Gemeente Katwijk (2015)** *Masterplan Katwijk aan Zee*. Gedownload op 5 januari 2016, van [http://www.katwijk.nl/fileadmin/afbeeldingen/Bestanden/Wonen\\_Vrkr\\_Leefomg/Masterplan\\_Katwijk\\_aan\\_Zee/Masterplan\\_Katwijk\\_aan\\_Zee\\_01.pdf](http://www.katwijk.nl/fileadmin/afbeeldingen/Bestanden/Wonen_Vrkr_Leefomg/Masterplan_Katwijk_aan_Zee/Masterplan_Katwijk_aan_Zee_01.pdf)

- **Gemeente Nijmegen (2004)** Detailhandelsstructuurvisie Nijmegen 2004: analyse- en discussienota. Gedownload op 22 februari, van [http://www.nijmegen.nl/rapportenzoeker/Docs/Detailhandelsstructuurvisie\\_Nijmegen\\_okt2004.pdf](http://www.nijmegen.nl/rapportenzoeker/Docs/Detailhandelsstructuurvisie_Nijmegen_okt2004.pdf)
  
- **Gemeente Nijmegen (2012)** Eindrapportage Uitvoeringsprogramma Ringstraten Nijmegen Economische Offensief 2008 - 2012. Gedownload op 22 februari van, [file:///C:/Users/Jim%20Moolhuijsen/Downloads/C20121030o\\_3.17\\_EZ20\\_EFRO\\_eindrapportage\\_project\\_Ringstraten\\_2008-2012%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Jim%20Moolhuijsen/Downloads/C20121030o_3.17_EZ20_EFRO_eindrapportage_project_Ringstraten_2008-2012%20(2).pdf)
  
- **Gemeente Tilburg (2009)** Structuurvisie detailhandel en economie 2009-2020. Gedownload op 22 februari, van <http://api.commissiemer.nl/docs/mer/p21/p2188/2188-031structuurvisie.pdf>
  
- **Gemeente Tilburg (2013)** Ruimtelijke Structuurvisie: Tilburg 2040. Gedownload op 22 februari, van [www.tilburg.nl/fileadmin/.../ruimtelijke-structuurvisie-tilburg-2040.pdf](http://www.tilburg.nl/fileadmin/.../ruimtelijke-structuurvisie-tilburg-2040.pdf)
  
- **Gerwen, N. van & Aarle, S. van (2014)** Themadossier transformeren in aanloopstraten. Platform Binnenstadsmanagement, gedownload op 1 november 2015, van <http://binnenstadsmanagement.org/content/files/themadossier-transformatie-in-aanloopstraten.pdf>
  
- **Guimaraes, P.P. (2012)** Retail Transformation and Old Retailers: Can They Adapt to Change? *Journal Settlements and Spatial Planning*, vol. 3, no. 2, pp. 121-127
  
- **Guba, E. G. & Lincoln, Y. S. (1994)** Competing Paradigms in Qualitative Research in N.K. Denzin and Y. S. Lincoln (eds), *Handbook of Qualitative Research*, Thousand Oaks, CA: Sage
  
- **Hajer, M.A., Tatenhove, J.P.M. van & Laurent, C. (2004)** Nieuwe vormen van Governance: Een essay over nieuwe vormen van bestuur met een empirische uitwerking naar de domeinen van voedselveiligheid en gebiedsgericht beleid. Universiteit van Amsterdam, in opdracht van RIVM <http://rivm.openrepository.com>
  
- **Hakansson, J. & Lagin, M. (2015)** Strategic alliances in a town centre: stakeholders perceived importance of the property owners. *The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, 25:2, pp. 145 – 161
  
- **Hardin, R. (1982)** *Collective Action*. John Hopkins University Press, Baltimore
  
- **Hart, C., Stachow, G. & Cadogan, J.W. (2013)** Conceptualising town centre image and the customer experience, *Journal of Marketing Management*, 29:15-16, pp. 1753-1781
  
- **Hart, P.M. & Dale, R. (2014)** With or without you: The positive and negative influence of retail companions. *Journal of Retailing and Consumer Services*, Vol. 21, Issue.5, pp. 780- 787

- **Hart, C. & Laing, A. (2014)** The consumer journey through the high street in the digital era. Pp. 36-39. In Wrigley, N. & Brookes, E. (2014) *Evolving High Streets: Resilience & Reinvention: perspectives from social science*. Gedownload op 20 februari 2016, van [http://www.riben.org.uk/Cluster\\_publications\\_&\\_media/Opinion\\_Pieces\\_Southampton\\_Nov\\_2014.pdf](http://www.riben.org.uk/Cluster_publications_&_media/Opinion_Pieces_Southampton_Nov_2014.pdf)
  
- **Haringsma, J. & Ouwehand, A. (2014)** Vitaliteit winkelgebieden: prestaties goed te meten. WPM Research, gedownload op 29 december 2015, van <http://www.wpmgroep.nl/upload/Focus%20op%20Vastgoed/2014/FoV%20Thema%20Vitaliteit%20winkelgebieden%2002-06-2014.pdf>
  
- **Hay, J. (2010)** *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Oxford University Press, Canada, 3<sup>rd</sup> Revised edition, pp. 1 – 464
  
- **Hazel, R. van den (1998)** *Hoofdstuk 11, De vastgoedontwikkelingsmaatschappij als beheer-instrument*. Pp. 103 – 110. In: Boekema et.al. (1998). Boekema, F., T. van der Steen & J. van de Wiel (1998). *Dynamiek in binnensteden: theorie en empirie van winkelvastgoed*. Van Gorcum, Assen.
  
- **Healy, M.J., Beverland, M.B.B, Oppewal, H.C. & Sands, S.C. (2007)** Understanding retail experiences - The case for ethnography. *International Journal of Market Research*, Vol. 49, issue. 6, pp. 751-778
  
- **Heldens, J. & Reysoo, F. (2005)** De kunst van het interviewen: reflecties op het interview met een guide. *Kwalon*, 10, 3, gedownload op 4 januari 2016, van [http://www.boomlemmatijdschriften.nl/tijdschrift/KWALON/2005/3/KWALON\\_2005\\_010\\_003\\_008](http://www.boomlemmatijdschriften.nl/tijdschrift/KWALON/2005/3/KWALON_2005_010_003_008)
  
- **Hoofdbedrijfschap Detailhandel & CBW- Mitex (2010)** *Onderzoek Retail 2020: re'structure*. Gedownload op 5 december 2015, van [http://www.retail2020.nl/websites/cbwmitex\\_retail2020/docs/Trendboek\\_Retail2020.pdf](http://www.retail2020.nl/websites/cbwmitex_retail2020/docs/Trendboek_Retail2020.pdf)
  
- **Hoyt, L. (2005)** Planning through Compulsory Commercial Clubs: Business Improvement Districts. *Economic Affairs*, Vol. 25, No. 4, pp. 24-27
  
- **Huffelen, T. van & Scheerder, G. (2015)** Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden: De economische vitaliteit van de 100 grootste centrumgebieden belicht. Goudappel Coffeng, gedownload op 28 december 2015, van [http://www.goudappel.nl/media/files/uploads/Rapport\\_Vitaliteitsbenchmark\\_-\\_Goudappel\\_Coffeng\\_-\\_publieksversie\\_10\\_maart\\_2015.pdf](http://www.goudappel.nl/media/files/uploads/Rapport_Vitaliteitsbenchmark_-_Goudappel_Coffeng_-_publieksversie_10_maart_2015.pdf)
  
- **ING (2014)** *Winkelgebied 2025: samen in beweging*. Geraadpleegd op 30 december 2015, van [https://www.ing.nl/media/ING\\_winkelgebied\\_2025\\_samen\\_in\\_beweging\\_tcm162-43174.pdf](https://www.ing.nl/media/ING_winkelgebied_2025_samen_in_beweging_tcm162-43174.pdf)
  
- **Innes, J. E., & Booher, D. E., (2004)** Reframing Public Participation: Strategies for the 21st Century. *Planning Theory and Practice* 5(4), pp. 419-436

- **Janssen, I. (2010)** Vastgoedmanagement: verleden, heden en toekomst. In: Vermeulen, M. & M. Weiman (2010) Samenvatting handboek vastgoedmanagement, pp. 3-5.
- **Jeffery, N. (2009)** Stakeholder Engagement: A Road Map to Meaningful Engagement. Doughty Centre, Cranfield School of Management, gedownload op 2 januari 2016, van <http://www.som.cranfield.ac.uk/som/dinamic-content/media/CR%20Stakeholder.pdf>
- **Jong, D. de (2012)** Urban Governance in de Indische Buurt, Amsterdam: Het belang van ondernemersparticipatie in de openbare ruimte. Universiteit Utrecht, pp. 12-96
- **Kamer van Koophandel & Hoofdbedrijfschap Detailhandel (2010)** Handboek Centrummanagement. pp. 1-80
- **Kamer van Koophandel & Seinpost (2012)** Winkelleegstand praktisch oplossen: inspiratie uit praktijkvoorbeelden. Gedownload op 28 december 2015, van <http://nrw.nl/wp-content/uploads/2015/02/Winkelleegstand-praktisch-oplossen-KVK-2013.pdf>
- **Kay, J. (1993)** Foundations of Corporate Success. Oxford University Press, Oxford
- **Keuning, W. & Rooijers, E. (2015)** Winkelleegstand eindelijk op de gemeenteagenda. *Het Financieele Dagblad*, geraadpleegd op 1 januari 2016, van <http://fd.nl/ondernemen/1103021/winkelleegstand-eindelijk-op-de-agenda>
- **Klijn, E. H. & Teisman, G.R. (2002)** Institutional and Strategic Barriers to Public- Private Partnership: An analysis of Dutch Cases. Middlesex Univerisity, London
- **Korsten, A. F. A. (2015)** Waarin veel kleine gemeenten sterk en zwak zijn. Gedownload op 20 januari 2016, van <http://www.arnokorsten.nl/pdf/Gemeente/Zwakten%20van%20kleine%20gemeenten.pdf>
- **Landry, C. (2008)** The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators. Earthscan, London.
- **Lincoln, Y.S. & Guba, E. (1985)** Naturalistic Inquiry. Beverly Hills, CA: Sage
- **Locatus (2013)** Winkelleegstand stijgt voor 7e jaar op rij. Gedownload op 3 januari 2016, van [www.locatus.com/files/Winkelleegstand\\_stijgt\\_voor\\_7e\\_jaar\\_op\\_rij.pdf](http://www.locatus.com/files/Winkelleegstand_stijgt_voor_7e_jaar_op_rij.pdf)
- **Locatus (2015)** Winkelleegstand. Geraadpleegd op 3 januari 2016, van [www.locatus.com](http://www.locatus.com)
- **Magalhães, C. de (2012)** Business Improvement Districts and the recession: Implications for public realm governance and management in England. *Progress in Planning*, Vol. 77, Issue 4, pp. 143 – 177
- **Mainardes, E. W., H. Alves, & M. Raposo (2011)** Stakeholder Theory: Issue to Resolve. *Management Decision*, 49, 2, pp. 226 – 252

- **Marissing, E. van (2008)** Buurten bij beleidsmakers; Stedelijke beleidsprocessen, bewonersparticipatie en sociale cohesie in vroeg-naoorlogse stadswijken in Nederland. Utrecht: Nederlandse Geografische Studies.
  
- **Marlies van Diest Ontwerp (2015)** Voorlopig Ontwerp Centrum Katwijk. Gemeente Katwijk, Gedownload op 22 februari, van [www.katwijk.nl/fileadmin/.../Voorlopig\\_ontwerp\\_centrum\\_Katwijk.pdf](http://www.katwijk.nl/fileadmin/.../Voorlopig_ontwerp_centrum_Katwijk.pdf)
  
- **Martinez, C. & Olander, S. (2015)** Stakeholder participation for sustainable property development. *Procedia Economics and Finance*, 21, pp. 57 – 63
  
- **Mason, J. (1996)** *Qualitative Researching*. London: Sage
  
- **Medway, D. & Warnaby, G. & Bennison, D. & Alexander, A. (2000)** "Reasons for retailers' involvement in town centre management", *International Journal of Retail & Distribution Management*, Vol. 28 Iss: 8, pp. 368 – 378
  
- **Melik, R. van & Aalst, I. van (2011)** Lappendeken van Investeringszones. *Business Improvement Districts in Manhattan*. *Geografie*, februari, pp. 23 – 27
  
- **Menger, J.P., Zweedijk, M. Q. & Olden, H. (2005)** Ondernemersinitiatief beloond: Een Business Improvement District (BID). Menger Advies & STOGO, gedownload op 10 december 2015, van <http://biz.joostmenger.nl/uploads/BID-rapport%20gepubliceerd.pdf>
  
- **Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie & Gemeente Apeldoorn & Gemeente Dordrecht & Gemeente Arnhem & Gemeente Groningen & Gemeente Nijmegen & Gemeente Utrecht & Gemeente de Bilt & Gemeente Leeuwarden & Gemeente Roermond & Gemeente Venlo & Gemeente Deurne & Gemeente Maastricht & Gemeente Rotterdam (2012)** Handboek Winkelstraatmanagement. Den Haag, gedownload op 2 december 2015, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2012/06/06/handboek-winkelstraatmanagement>
  
- **Ministerie van Economische Zaken (2015)** Retailagenda. Gedownload op 1 januari 2016, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2015/03/17/retailagenda>
  
- **Morgan, J. Q. (2009)** The role of local government in economic development: Survey Findings from North Carolina. UNC School of Government, gedownload op 4 januari 2016, van <http://sogpubs.unc.edu/electronicversions/pdfs/rolelocalgoved09.pdf>
  
- **Mullis, K., & Kim, M. (2011)** Factors determining inshopping in rural US communities: Consumers' and retailers' perceptions. *International Journal of Retail and Distribution Management*, 39(5), pp. 326– 345

- **Napolitano, M.R., Nisco, A. de & Riviezzo, A. (2007)** Urban revitalization and Town Centre Management: the role of stakeholders. Geraadpleegd op 4 januari 2016, van [http://www.marketing-trends-congress.com/archives/2007/Materiali/Paper/It/Napolitano\\_De%20Nisco\\_Riviezzo.pdf](http://www.marketing-trends-congress.com/archives/2007/Materiali/Paper/It/Napolitano_De%20Nisco_Riviezzo.pdf)
- **Napolitano, M.R., Nisco, A. de & Riviezzo, A.(2008)** “The Role of stakeholders in town centre management :guidelines for identification and analysis”. Journal of Place Management and Development. 1 (2): pp. 166-176
- **NICIS (2006)** Stimuleren Hergebruik en Herbestemming Lang Leegstaand Commercieel Vastgoed - Een handreiking voor gemeenten. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- **Nisco, A. de, Riviezzo, A. & Napolitano, M.R. (2008)** “The role of stakeholders in town centre management: guidelines for identification and analysis”, Journal of Place Management and Development, Vol. 1 No. 2, pp. 166-76
- **Nozeman E., Post, W. van der & Langendoen, M. (2012)** Het Nederlandse winkellandschap in transitie. Actoren op een dynamisch speelveld. Sdu uitgevers bv Den Haag.
- **NVM Business (2012)** Retailvisie: Aanloopstraten in beeld. Nieuwegein, pp. 1-31
- **NVM (2014)** Vastgoedmarkt in beeld: 2014 in feiten en cijfers. Gedownload op 28 december 2015, van [file:///C:/Users/Jim%20Moolhuijsen/Downloads/Vastgoedmarkt%20in%20Beeld%202014%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Jim%20Moolhuijsen/Downloads/Vastgoedmarkt%20in%20Beeld%202014%20(1).pdf)
- **Oliver, J. E. (2000)** City size and civic involvement in metropolitan America. The American Political Science Review, Vol. 94 (2), pp. 361-373
- **Oliver, J. E. (2001)** Democracy in Suburbia. Princeton: Princeton Univ. Press.
- **Oliver, J. E. (2012)** Local Elections and the Politics of Small-Scale Democracy. Princeton: Princeton Univ. Press.
- **Oliver, J. E. & Ha, S.E. (2007)** “Vote Choice in Suburban Elections.” American Political Science Review 101(3), pp. 393–408.
- **Olson, M. (1965)** The Logic of Collective Action. Harvard University Press, Cambridge
- **Oates, B. J. (2005)** Researching information systems and computing. SAGE Publications Limited.
- **Pal, J. & Sanders, E. (1997)** “Measuring the effectiveness of town centre management schemes: an exploratory framework”, International Journal of Retail & Distribution Management, Vol. 25 No. 2, pp. 70-7



- **Parmar, B. L., R. E. Freeman, J. S. Harrison, A. C. Wicks, L. Purnell, & S. de Colle (2010)** Stakeholder Theory: The State of the Art. *The Academy of Management Annals*, 4, 1, pp. 403 – 445
  
- **Platform 31 & Gemeente Oldambt (2015)** Leegstandsverordening: praktijksituatie in de gemeente Oldambt. Den Haag, pp. 1-18
  
- **Polit, D. F. & Beck, C. T. (2006)** *Essentials of Nursing Research. Methods, Appraisal, and Utilization.* Sixth edition. Lippincott Williams and Wilkins, Philadelphia PA
  
- **Posthumus, N. (2012)** Arcadis: afwaardering WOZ-waarde leidt tot strop 37 miljard op vastgoed. *NRC Handelsblad*, geraadpleegd op 1 januari 2016, van <http://www.nrc.nl/nieuws/2012/07/17/arcadis-afwaardering-woz-waarde-leidt-tot-strop-37-miljard-op-vastgoed>
  
- **Powe, N.A. & Hart, T. (2008)** Market towns: Understanding and maintaining functionality. *Town Planning Review*, Vol. 79, Issue 4, pp. 347 – 370
  
- **Peel, D. (2003)** Town Centre Management: Multi-stakeholder Evaluation. Increasing the Sensitivity of Paradigm Choice, *Planning Theory & Practice*, 4:2, pp. 147-164
  
- **Peel, D., Lloyd, G. & Lord, A. (2009)** Business Improvement Districts and the Discourse of Contractualism, *European Planning Studies*, 17:3, pp. 401-422
  
- **Pels, D & Visscher, Q (2015)** Knip en plak een leuk winkelhart in elkaar. *Trouw*, geraadpleegd op 1 januari 2016, van <http://m.trouw.nl/tr/nl/5009/Archief/article/detail/3936897/2015/03/31/Knip-en-plak-een-leuk-winkelhart-in-elkaar.dhtml>
  
- **Planbureau voor de Leefomgeving (2015)** Leegstand van winkels 2005 – 2015. Infographic, geraadpleegd op 31 december 2015, van <http://www.pbl.nl/infographic/leegstand-van-winkels-2005-2015#gemnr=0&year=2015&type=winkels>
  
- **Raatgever, A (2014)** Winkelgebied van de toekomst: Bouwestenen voor publiek- private samenwerking. Platform 31, Detailhandel Nederland & Stedennetwerk G32, gedownload op 1 november 2015, van <http://www.platform31.nl/publicaties/winkelgebied-van-de-toekomst>
  
- **Raatgever, A., Smit, H.H. & Nicasie, J. (2015)** Winkelgebied van de toekomst: Lessen voor de praktijk. Platform 31 & Ministerie van Economische Zaken, gedownload op 1 november 2015, van <http://www.platform31.nl/publicaties/winkelgebied-van-de-toekomst-lessen-voor-de-praktijk>
  
- **Ravenscroft, N. (2000)** The vitality and viability of town centres. *Urban studies*, vol 37 (13), pp. 2533 – 2549

- **Retailwatching.nl (2015)** Retailjaar 2015: de komst van de Retailagenda. Geraadpleegd op 1 januari 2016, van  
<http://www.retailwatching.nl/strategie/artikel/GADMfYV8Q4iCBWnrseMkLw-0/retailjaar-2015-de-komst-van-de-retailagenda.html>
  
- **Retailnews (2016)** Meer winkeliers vragen bijstand aan. Geraadpleegd op 28 januari 2016,  
<http://www.retailnews.nl/nieuws/Q4X64SOFQmCGCk70KMTA-114/meer-winkeliers-vragen-bijstand-aan.html>
  
- **Rhodes, R. A.W. (2007)** Understanding Governance: Ten Years On. *Organization Studies*, vol. 28, no. 8, pp. 1243 – 1264
  
- **Riviezzo, A., Nisco, A. de & Napolitano, M. R. (2009)** "Importance-performance analysis as a tool in evaluating town centre management effectiveness", *International Journal of Retail & Distribution Management*, Vol. 37 Iss 9, pp. 748 – 764
  
- **Seip, M. (1999)** De kern centraal: een studie naar het functioneren van binnensteden. Alphen aan den Rijn: Samsom, p. 38
  
- **Smit, R. (2015)** Met weggerukt winkelhart vloeit het leven uit de binnensteden. *Financieel Dagblad*, geraadpleegd op 27 januari 2015 van  
<http://fd.nl/ondernemen/1133042/met-weggerukt-winkelhart-vloeit-het-leven-uit-de-binnensteden>
  
- **Spit, T. & Zoete, P. (2006)** Ruimtelijke Ordening in Nederland – Een wetenschappelijke introductie in het vakgebied. Sdu Uitgevers, Den Haag.
  
- **Stein, R. & Dillingham, G. (2004)** Political Participation in an Urbanized Society. Paper presented at the annual meeting of the American Political Science Association, Chicago, IL, September 2-6.
  
- **STERCK (2015)** BIZ Centrum Bergen op Zoom: meerjarenplan 2016 – 2020. Gedownload op 21 februari 2016, van  
<file:///C:/Users/Jim%20Moolhuijsen/Downloads/6%20Meerjarenplan%20BIZ%20Centrum%20Bergen%20op%20Zoom%202016-2020.PDF>
  
- **Stolwijk, I. (2012)** Vastgoedeigenaren in de hoofdrol. Universiteit Utrecht & BRO & Platform Binnenstadsmanagement, pp. 33-52
  
- **Teller, C. (2008)** Shopping Streets versus Shopping Malls - Determinants of Agglomeration Format Attractiveness from the Consumers' Point of View. *International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, 18 (4), pp. 381-403
  
- **Thomas, C. J. & Bromley, R.D.F. (2002)** The changing competitive relationship between small town centres and out-of-town retailing: Town revival in South Wales. *Urban Studies*, Vol. 39, Issue 4. Pp. 791 – 817

- **Thompson, J. L., Benson, M. & McDonagh, P. (2015)** The social and economic impact of improving a town centre: The case of Rotherham. *Local Economy*, Vol 30 (2), pp. 231- 248
  
- **Todeva, E. & Knoke, D. (2005)** Strategic Alliances and Models of Collaboration. *Management Decision*, 43, 1, pp. 123 – 148
  
- **Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2010)** Handreiking Leegstand te lijf: Handvatten voor langetermijnstrategie. Den Haag: Vereniging van Nederlandse Gemeenten, gedownload op 4 januari 2016, van <https://vng.nl/files/vng/publicaties/2012/leegstandtelijf.pdf>
  
- **Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2015)** De Staat van de Gemeenten 2015. Den Haag, gedownload op 2 februari 2016, van <https://vng.nl/files/vng/20150608-staat-van-de-gemeente.pdf>
  
- **Verweij, S., Klijn, E.H., Edelenbos, J. & Buuren, A. van (2013)** What makes governance networks work? A fuzzy set qualitative comparative analysis of 14 dutch spatial planning projects. *Public Administration*, vol. 91, no. 4, pp. 1035 – 1055
  
- **Visser, M. (2015)** Hoe V&D verdween uit de binnenstad. *Trouw*, geraadpleegd op 27 januari 2016, <http://www.trouw.nl/tr/nl/4504/Economie/article/detail/4213903/2015/12/24/Hoe-V-D-verdween-uit-de-binnenstad.dhtml>
  
- **Voordt, T. van der, Geraedts, R., Remøy, H., & Oudijk, C. (2007)** Transformatie van kantoorgebouwen. *Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
  
- **Wagner Mainardes, E. Alves, H. & Raposo, M. (2011)** "Stakeholder theory: issues to resolve", *Management Decision*, Vol. 49 Iss 2, pp. 226 – 252
  
- **Wal, L. van der (2015)** Retail vacancy in inner cities: the importance of area and objects characteristics. *Technische Universiteit Delft*, pp. 19- 69
  
- **Ward, K. & Cook, I. R. (2014)** Business Improvement Districts in the UK: Territorialising a 'global' model? *Imagining Urban Futures Working*, Paper 13, geraadpleegd op 20 december 2015, van <http://research.northumbria.ac.uk/urbanfutures/wp-content/uploads/2012/03/Business-Improvement-Districts-in-the-UK-WP.pdf>
  
- **Warnaby, G., Bennison, D. & Davies, B. J. (2005)** Marketing Town Centres: Retailing and Town Centre Management. *Local Economy*, vol. 20, no. 2, pp. 183 – 204
  
- **Weltevreden, J.W.J., & Rietbergen, T. van (2009)** The implications of e-shopping for in-store shopping at various shopping locations in the Netherlands. *Environment and Planning*, vol 36, no. 2, pp. 279- 299

- **Weltevreden, J. W. J. (2014)** The digital challenge for the high street: insights from Europe. Pp. 32-35, In Wrigley, N. & Brookes, E. (2014) *Evolving High Streets: Resilience & Reinvention: perspectives from social science*. Gedownload op 20 februari 2016, van [http://www.riben.org.uk/Cluster\\_publications\\_&\\_media/Opinion\\_Pieces\\_Southampton\\_Nov\\_2014.pdf](http://www.riben.org.uk/Cluster_publications_&_media/Opinion_Pieces_Southampton_Nov_2014.pdf)
  
- **Whiting L.S. (2008)** Semi-structured interviews: guidance for novice researchers. *Nursing Standard*, 22, 23, pp. 35-40
  
- **Whysall, P. (2011)** Managing decline in inner city retail centres: From case study to conceptualization. *Local Economy: The Journal of the Local Economy Policy Unit*, 26(1), pp. 3–17
  
- **Wrigley, N., Lowe, M., Currah, A. (2002)** "Retailing and e-tailing". *Urban Geography*, 23, pp. 180-197
  
- **Wrigley, N. & Dolega, L. (2011)** Resilience, fragility, and adaptation: new evidence on the performance of UK high streets during global economic crisis and its policy implications. *Environment and Planning*, volume 43, pp. 2337- 2363
  
- **Yardley, L. (2000)** Dilemmas in Qualitative Health Research. *Psychology and Health*, 15, pp. 215- 228
  
- **Ysa, T. (2007)** Governance Forms in Urban Public-Private Partnerships. *International Public Management Journal*, 10 (1), pp. 35-57



J. MOOLHUIJSEN

MAART 2016



·dtnp·