

'Impulsaanpak Winkelgebieden houdt rekening met stijgende bouwkosten'

07-07-2022 10:00

Jacques de Win, Adviseur Retailagenda bij het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, bespreekt in dit interview de invloed van de bouwkosten op de aanpak van binnenstedelijke winkelgebieden en het programma Impulsaanpak Winkelgebieden van de Rijksoverheid. Dit interview is onderdeel van het [Bouwkostendossier](#) van Colliers.

Wat is jullie visie op leegstand in winkelgebieden? Wat moet er gebeuren?

De binnenstedelijke winkelgebieden zijn de plekken waar mensen elkaar ontmoeten en daarom belangrijk voor bewoners en bezoekers. Daarnaast zijn ze cruciaal voor de economie van steden en bieden ze veel werkgelegenheid, ook voor mensen met een wat minder stevige positie op de arbeidsmarkt. Maar de tijden veranderen. Mensen kopen meer en vaker online, en consumenten beschouwen shoppen minder vaak als het ultieme uitje. Dat heeft gevolgen voor de binnenstedelijke winkelgebieden, zoals leegstand. Leegstand kan vervolgens leiden tot achterstallig onderhoud, verloedering, onveiligheid en overlast. Daarom is het belangrijk dat gemeenten, retailers, eigenaren en andere belanghebbenden de handen ineen slaan en nadenken over een nieuwe, toekomstbestendige invulling van de binnensteden. Waarbij de gemeente het voortouw neemt met een gedurfde en gedragen visie, ondernemers werken aan nieuwe verdienmodellen en eigenaren durven nadenken over een andere invulling van hun vastgoed. Met de Impulsaanpak Winkelgebieden stimuleert de Rijksoverheid het daadwerkelijk aanpakken van de moeilijkste gebieden, in aanvulling op wat gemeenten en andere belanghebbenden zelf al doen. Ook de openbare ruimte en de aanliggende panden moeten aangepakt worden om weer vitaal te worden. Omdat die aanpak zich soms niet terug laat verdienen vanuit de markt, richt deze regeling zich op het verkleinen van de zogenoemde 'onrendabele top'.



Jacques de Win

Hebben de stijgende bouwkosten gevolgen voor de haalbaarheid van jullie programma? Zo ja, passen jullie het programma hier op aan?

Voor de specifieke uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden wordt er rekening gehouden met (on)voorziene kosten zoals stijgende bouwkosten. Zo wordt per kostenpost standaard een opslagpercentage van 10% gehanteerd als winst- en risicoreservering. Daarnaast worden de kosten over de jaarlagen waarin ze gemaakt worden geïndexeerd. Daarbij gaan we uit van een jaarlijkse indexatie van 2%, maar gemeenten mogen dit percentage met een goede onderbouwing naar boven bijstellen. Zo'n onderbouwing zou over de stijgende bouwkosten kunnen gaan.

Wat horen jullie van deelnemende partijen of geïnteresseerden over de stijgende bouwkosten en de haalbaarheid van (transformatie)projecten? Kunnen jullie iets voor ze betekenen?

Tijdens de Impulskamers Winkelgebieden, een groepssessie onder leiding van twee experts, hebben we van de deelnemers vaak de vraag gehad wat te doen met stijgende bouwkosten. Onze werkwijze biedt bij uitstek ruimte om stijgende bouwkosten op te vangen, omdat we ons richten op de onrendabele top. De maximaal aan te vragen bijdrage groeit voor een groot deel mee met (on)voorziene kosten. Dit is maximaal 50% van de onrendabele top én maximaal 25% van de realisatiekosten tot een limiet van 5 miljoen euro. Gemeenten geven aan daarmee uit de voeten te kunnen.

De komende weken zal Vastgoedjournaal artikelen en interviews uit het bouwkostendossier van Colliers publiceren. Alle gepubliceerde artikelen zijn [hier](#) terug te vinden.

Redactie