

Jonathan van het Reve Moordwoorden



Waarom is Els Borst vermoord? Omdat God tegen euthanasie is. Verdachte Bart van U. heeft verklaard dat hij een 'goddelijke opdracht' kreeg om haar te doden, vanwege de euthanasiewet die zij als minister had ingevoerd. De vraag is nu wat wij daarmee moeten, moreel gezien. God zelf kunnen we het moeilijk kwalijk nemen, want die is volmaakt. En Bart van U. is juist officieel krankzinnig, dus ook hij gaat in zekere zin vrijuit.

De schrijvers en verspreiders van de Bijbel dan? Als die zich in de loop der eeuwen nou wat ruimdenkender hadden opgesteld, zou Bart – in zijn waanzin – mogelijk een ander doelwit hebben gekozen. Wat als Bart, in plaats van die strenge God van Abraham, nou de stem van Paulus de Boskabouter had doorgekregen? Dan woonde hij nu rustig met de dieren in het woud, rookte hij braaf zijn pijpje en had Els Borst waarschijnlijk nog geleefd.

Woorden hebben invloed. Soms ten goede, vaak ten kwade, meestal een beetje van allebei. Niemand kan weten wat er gebeurd zou zijn als een bepaalde tekst niet had bestaan of anders was geformuleerd, maar ideeën, goed bedoeld of niet, kunnen nu eenmaal rampzalig uitpakken – al was het maar omdat er zo veel idioten rondlopen. Zou het dan toch niet redelijk zijn om de schrijvers of verspreiders van zulke woorden eens aan te spreken op de misdaden van hun domme volgers?



We moeten ermee leven dat mensen met lompe retoriek aan de haal gaan

Geert Wilders vindt van wel. PvdA-voorzitter Hans Spekman had hem een gevaar voor de democratie genoemd, en toen begon Wilders meteen over Pim Fortuyn. Die was immers ook als gevaar bestempeld en uiteindelijk vermoord. Dus als Wilders nu ook wordt vermoord, staat er dankzij Spekman 'PvdA' op de kogel, vindt Wilders. Niet dat Spekman tot moord heeft opgeroepen, maar een of andere linkse gek zou het zo kunnen opvatten – net als Volkert van der G. destijds.

De ironie is natuurlijk dat Spekman Wilders juist 'gevaarlijk' had genoemd vanwege diéns woorden, namelijk 'revolte' en 'verzet', en dan vooral omdat die door allerlei tuig als oproep tot geweld kunnen worden gezien. En de dubbele ironie is dat Spekman, nu Wilders hém gevaarlijk heeft genoemd, ongetwijfeld wat extra bedreigingen ontvangt. Ziet Wilders voor zijn geestesoog de letters 'PVV' al glinsteren op het mes dat Spekman doodt?

Natuurlijk niet. Wilders is namelijk tegen geweld, en kan geen verantwoordelijkheid nemen voor misinterpretatie van zijn woorden. Net zo min als Spekman. We moeten ermee leven dat mensen met woorden aan de haal gaan. Kritiek op lompe retoriek is nuttig, maar proberen iemand het zwijgen op te leggen door hem verantwoordelijk te houden voor mogelijke misinterpretatie van zijn woorden, dat is nou echt gevaarlijk.

Het verschil tussen Spekman en Wilders en God is dat die eerste twee nog wel eens bereid zijn om voor de camera te verschijnen. We kunnen ze dus gewoon vragen wat ze precies bedoelen, waarna zij hun woorden beter kunnen uitleggen. Als ze willen. Verspreiders van Gods woord zouden dat ook wat vaker kunnen doen, maar ik vraag mij af of die er ooit uitkomen.



Jonathan van het Reve
op Twitter: @JvhReve

Koopkastelen langs de snelweg

Omvallende winkelketens en treurige winkelstraten vertellen een urgent verhaal: het moet anders. Hoe kansrijk is vernieuwing als aan de randen van steden concurrerende koopjesparadijzen verrijzen?

Door **John Wanders** Illustratie **Bier en Brood**

Met een olijke variant op de weerkaart maakt het Nijmeegse onderzoeksbureau DTPN in één oogopslag zichtbaar waar bevolkingskrimp en leegstand in Nederland een risico vormen. In Winschoten regent, dondert en bliksemt het, beroerder is het bijna nergens. Het Oost-Groningse stadje van achttienduizend inwoners haalde een paar jaar geleden het *NOS Journaal* na een reeks aangestoken branden in dichtgespijkerde panden. De pyromaan had ruime keuze. Maart 2014 telde Winschoten negentig leegstaande panden. De leegstandsbarometer van DTPN in de gemeente Oldambt, waartoe Winschoten behoort, is opgelopen tot ruim boven de 20 procent.

Uitgerekend hier denkt de gemeente na over het binnenhalen van een factory outletcenter. Grenzend aan de Winschoter binnenstad, op de plek van het oude streekziekenhuis, wil projectontwikkelaar Vastgoud een 20.000 m² groot outletcenter bouwen met 70 tot 100 merkwinkels. Hoe is dat mogelijk in een stadje dat al bijna twee jaar hemel en aarde beweegt om zijn zieltogende winkelhart compacter te krijgen?

Met een miljoenen subsidie van de provincie, extra geld uit de gemeentebegroting en een in Nederland nog schaars toegepaste leegstandsverordening tracht PvdA-wethouder Laura Broekhuizen in de Winschoter binnenstad zoveel mogelijk leegstaande winkels te slopen of om te bouwen tot woningen en kantoren. Het aantal leegstaande winkelpanden in het centrum is sinds 2014 teruggebracht van 28 naar 22. Winschoten heeft nog een lange weg te gaan, beseft de wethouder.

Tegelijkertijd wil zij de komst van het outletcenter niet uitsluiten. 'Dat lijkt misschien een ongerijmdheid, maar dat hoeft niet zo te zijn', zegt ze. 'Dat zijn we nu juist aan het onderzoeken. Dat wij een haalbaarheidsstudie laten uitvoeren, toont aan dat wij het plan van Vastgoud serieus nemen.'

Tussen 2004 en 2013 groeide het aantal vierkante winkelometers in de Nederlandse non-food retail met 13 procent, terwijl de omzet met 7 procent daalde. Elke middelbare scholier kan zien dat beide trends zich slecht tot elkaar verhouden. Het faillissement van diverse grote winkelketens komt dus niet uit de lucht vallen. De grootste twintig à dertig steden zijn niet maatgevend voor de

rest van Nederland, zij hebben hun eigen dynamiek en aantrekkingskracht. Maar voor alle overige gemeenten geldt dat het winkelgebied in hun centrum compact moet zijn om nog te kunnen fungeren als kloppend hart.

De belofte van Vastgoud dat het outletcenter in Winschoten jaarlijks 1,5 tot 1,7 miljoen extra bezoekers naar het stadje zal trekken, klinkt erg optimistisch gezien het dunbevolkte achterland, waaronder Noord-Duitsland – dat reeds zijn eigen outletcentra heeft. 'Het afzetgebied is ondanks de krimpproblematiek voldoende groot voor een gezonde exploitatie', beklemtoont Donate Teeninga namens Vastgoud.

Winkelen als feestje

'Het is alleen maar wensdenken', zegt Felix Röben, eigenaar van een goedlopende, 121 jaar oude modezaak in de Winschoter binnenstad. Niet verwonderlijk, hij is tegen de komst van zo'n winkeldorp waar restpartijen van merkleding zonder tussenhandel tegen sterk verlaagde prijzen over de toonbanken gaan. 'Als ze aan je brood komen, kom je in actie. Ik ken collega's die een perfecte zaak hadden in Roermond of in Roosendaal en die niet lang na de komst van een outletcenter op de fles gingen.' Hij vermoedt dat het plan van Vastgoud een luchtkasteel zal blijken en dat Winschoten en Oldambt afsterven op een nieuw financieel drama.

Nu zeven magere jaren zijn overwonnen en het consumentenvertrouwen toeneemt, is 'beleving' voor winkeliers

het sleutelwoord dat deuren moet openen naar een kansrijke toekomst. Winkelen moet een 'feest' zijn en dat is iets heel anders dan boodschappen doen. De opdracht voor winkelbedrijven en wethouders luidt: verklein het aantal winkelometers en maak er betere winkelometers van. Concentreren, transformeren. Zo staat het ook in de vorig jaar verschenen Retailagenda van VVD-minister Henk Kamp van Economische Zaken.

Wie dat – in naam breed gedragen – plan van aanpak leest, beseft dat de sanering van winkelgebieden ingrijpend zal zijn en pijn gaat doen. Een ondernemer die zichzelf niet bijtijds opnieuw uitvindt, is gedoemd te verdwijnen. Dat is een harde wet in tal van bedrijfstakken en meer dan ooit van toepassing op de winkelbranche.

De samenstelling van de bevolking verandert en daarmee het koopgedrag, nieuwe technologieën openen nieuwe afzetkanalen, de voorliefdes van de consument zijn soms paradoxaal en altijd veranderlijk als het weer. Wie zich gisteren nog superieur waande ten opzichte van de concurrentie, kan morgen te boek staan als een relikwie uit een vervlogen tijd. Niets is zo dodelijk als een stoffig imago. Kijk maar naar V&D.

Gemeenten en provincies dienen te voorkomen 'dat op bedrijventerreinen en in woonboulevards nieuwe vierkante meters detailhandel ontstaan door zwakke handhaving', waarschuwt Kamps Retailagenda. Waarom duizenden vierkante winkelometers in een weiland bouwen als in de binnenstad duizenden vierkante meters leeg staan?

Maar die vraag gaat voorbij aan de eengereidheid van de markt. Winkelbedrijven bepalen graag zelf waar ze neerstrijken en doorslaggevend kan zijn dat vierkante meters aan stads- en dorpsranden goedkoper zijn. Zij zijn bovendien niet de enige spelers die winkelend Nederland vormgeven. Ook overheden, merkfabrikanten, vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars maken plannen. En het resultaat van al die ambities is niet zelden een clash van deelbelangen.

Riskante grondaankopen

Aan de randen van steden met een regionale uitstraling valt geld te verdienen, taxeren ontwikkelaars. En ook al zitten daar lieden tussen die in de vastgoedwereld bekend staan als 'cowboys', gemeentebestuurders zijn ontvankelijk voor hun lokroep. Al was het maar omdat menig wethouder vreest dat een projectontwikkelaar na een kille ontvangst op het gemeentehuis zaken gaat



De consument ervaart het winkelen bij ons als een aangenaam dagje uit in een schone, veilige en architectonisch goede omgeving

Kees Woltering
onder meer van Rosada,
Roosendaal

Winkelmeters

Duivels dilemma voor bestuurders



den. En er moet genoeg aanbod zijn van merkartikelen. 'De teneur is altijd en overall verschrikkelijk negatief als het over outletcentra gaat', constateert directeur Kees Woltering van Stable International, ontwikkelaar en beheerder van onder meer Rosada. 'Maar terwijl de reguliere detailhandel praat over afschaffen van koopavonden, ervaart de consument het winkelen bij ons als een aangenaam dagje uit in een schone, veilige en architectonisch goede omgeving.'

Roosendaal heeft indertijd geknokt om Rosada Fashion Outlet binnen te halen. 'Ik vermoed dat we er nu in onze binnenstad meer last van zouden hebben gehad als Rosada indertijd voor Bergen op Zoom of Etten-Leur had gekozen', zegt VVD-wethouder Cees Lok, verantwoordelijk voor de 5 kilometer van het outletcenter gelegen Roosendaalse binnenstad. Van elke tien mensen die geld uitgeven in zijn binnenstad wonen er volgens hem acht in Roosendaal. 'Onze binnenstad heeft niet veel baat bij Rosada, maar er ook niet veel last van.' Verreweg de meeste bezoekers van het langs de snelweg tussen Rotterdam en Antwerpen geïmporteerde outletcenter laten Roosendaal voor wat het is.

Winkeldorp bij Assen

Naast Winschoten praten ook Assen, Halfweg en Zevenaar over het binnenhalen van een factory outletcenter. 'Het is een duivels dilemma, ik ben blij dat ik er niet in mijn eentje over hoeft te beslissen', zegt D66-wethouder Maurice Hoogeveen van Assen, dat diep verdeeld is over het thema. Met een verschil van vijf stemmen gaf de Asser gemeenteraad donderdagavond zijn goedkeuring aan het voorstel om een outletcenter bij het TT-circuit langs de A28 mogelijk te maken. De winkelleegstand in de kwetsbare binnenstad van Assen zal met zo'n nieuw winkeldorp langs de snelweg tussen Groningen en Zwolle toenemen, wijst onderzoek uit, ook al belooft het college compensatie in de vorm van een extra investeringsimpuls.

'Het outletcenter staat inderdaad haaks op de Retailagenda van Kamp', erkent wethouder Hoogeveen. 'Anderzijds zijn er deskundigen die wijzen op de gunstige effecten ervan voor de werkgelegenheid en de toeristische aantrekkingskracht van Assen.' Als de Asser regio er dankzij het outletcenter op voortuitgaat, 'moet je de wellicht negatieve impact op de binnenstad maar accepteren'.

► LEES VERDER OP PAGINA 6

doen met een buurgemeente.

Veel gemeenten hebben zich in de jaren voor de crisis rijk gerekend met te riskante grondaankopen, constateerde de Raad voor de Financiële Verhoudingen afgelopen zomer. Het Rijk en de provincies hebben gemeenten te veel gestimuleerd plannen te ontwikkelen voor die grond. En provincies hebben deze plannen te weinig afgestemd op de regionale behoefte, schrijft de Raad. In verschillende regio's is daardoor een overschot ontstaan aan bouwlocaties.

Nu de crisis achter de rug is, zet dit de poort weer breed open voor ontwikkelaars met ideeën. En wethouders zien

kansen om grond te verzilveren. Langs uitvals- en snelwegen is nog ruimte voor winkelgebieden met parkeerterreinen. Soms na een omvangrijke sloop ook in de binnenstad, zoals in Winschoten, maar grondprijzen – en daarmee de huren – zijn aan de randen van steden doorgaans lager dan in het stadshart. En locaties langs de snelweg zijn beter bereikbaar voor leveranciers. *Last but not least*: de consument blijkt gevoelig voor het concept 'groot aanbod, scherp geprijsd en goed bereikbaar'.

Sommige van deze projecten in de periferie komen nooit van de grond of pakken slecht uit, zoals winkelcentrum

The Wall langs de A2 of MegaStores in Den Haag. Maar er zijn ook succesverhalen. De drie grote factory outletcentra die Nederland nu telt, Batavia Stad in Leystad, Rosada Fashion Outlet in Roosendaal en Designer Outlet in Roermond, groeien in omzet en bezoekersaantallen. De eerste twee, beide met een omzetstijging van 12 procent in 2015, breiden uit met duizenden vierkante meters.

Een outletcenter heeft massa nodig, om te beginnen voldoende oppervlak, minder dan 10.000 m² werkt niet. Er moeten voldoende consumenten wonen in een straal van één uur autorij-

Winkelmeters

VERVOLG VAN PAGINA 5

ren', zegt bijvoorbeeld **Jouke van Dijk**, hoogleraar regionale arbeidsmarktanalyse aan de Rijksuniversiteit Groningen.

Er zijn ook deskundigen als Cees-Jan Pen, lector Brainport Fontys Hogescholen, die betogen dat wethouders die outletcentra omarmen Russische roulette spelen met hun binnenstad. 'Er is geen empirisch bewijs voor de stelling dat outletcentra en binnensteden elkaar versterken, wel voor de stelling dat ze elkaar verzwakken', zegt Pen. 'Menig gemeente denkt dat kiezen voor de periferie én kiezen voor het centrum kan. Dat is luchtflitseriej. Wekelijks lezen we over drama's in de retail, we weten dat er te veel winkelmeters zijn en toch bouwen we maar door en door. De vastgoedsector heeft geen last van gezond verstand.'

Rommelzolders

Fabrikanten leveren graag rechtstreeks aan de consument, online en in eigen merkwinkels, al dan niet deel uitmakend van een outletcenter. Zelfstandige winkeliers die dezelfde merken voor hogere prijzen in hun schappen hebben liggen, kijken knarsetandend toe. Hun belangenorganisaties maken meteen lawaai zodra ergens het woord 'outletcenter' valt. Wethouders, door projectontwikkelaars lekker gemaakt met beloften over miljoeneninvesteringen, nieuwe werkgelegenheid en extra bezoekers, botsen met provinciebestuurders. Die voorzien nóg meer leegstand en vrezen dat de randen van steden veranderen in rommelzolders.

Wat is dan wijsheid? Voor bestuurders zijn er hulpmiddelen bij het nemen van besluiten. Sinds eind 2012 moeten zij uitbreidingsplannen toetsen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Die ladder kent drie treden. Het plan moet voorzien in een 'actuele regionale behoefte'. Is die er, dan dient onderzocht of het project kan worden ingepast in bestaand stedelijk gebied. Kan dat niet, dan moet worden bekeken of de bouwlocatie, veelal een stuk weiland, voor het verkeer bereikbaar is of kan worden gemaakt.

Zuid-Holland beoordeelt strikt of bouwplannen 'ladderproof' zijn, waarbij het in het bijzonder kijkt naar de actuele regionale behoefte. CDA-gedeputeerde Adri Bom-Lemstra hanteert een 'limitatieve lijst'. Naast bouwmarkten, tuincentra, caravan- en autoverkoopers, keukenboeren en brandgevaarlijke bedrijven is daarop nauwelijks nog plek voor andere ondernemingen. Dit leidt tot onbegrip en woede bij wethouders en ondernemers. Zo zagen de Duitse elektronicaketen Media Markt en de Franse sportketen Decathlon hun plannen voor grote winkels langs de snelweg door de provincie geblokkeerd.

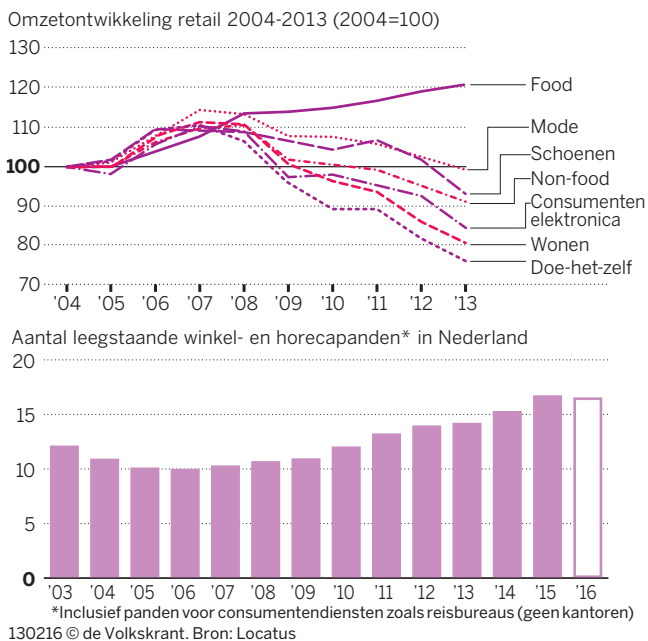
'Wij willen dit soort ketens graag in Zuid-Holland', verduidelijkt André Lammerse namens de provincie. 'We zeggen alleen: zoek uw heil in de binnenstad, daar is ruimte zat.' Maar intussen onderzoeken twee ministeries of gedeputeerde Bom-Lemstra niet te streng is, gezien de vrijheid van vestiging in de Europese Unie. En in afwachting van die onderzoeksuitkomst grijpt het Rijk rechtstreeks in op het verordeningbeleid van Zuid-Holland. De provincie, die dit als een aantasting ziet van haar bevoegdheid, is hierover *not amused*. Binnenkort debatteert de Tweede Kamer met minister Melanie Schultz van Infrastructuur en Milieu over deze ruzie.

Onomkeerbare verandering

Lang niet iedereen begrijpt dat de Nederlandse winkelgebieden een fundamentele verandering ondergaan die onomkeerbaar is en een blijvende impact heeft, constateert Bart van Twillert, directeur Ontwikkeling en Investeringsmanagement bij het Frans-Nederlandse



LEEGSTAND DALENDE LIJNEN VOOR NON-FOODSECTOR



vastgoedconcern Unibail-Rodamco. Zijn bedrijf is met 38 miljard euro aan belegd vermogen een van de grootste spelers van Europa.

'Veel partijen denken nog volgens het oude stramien van distributieplanningologisch onderzoek', zegt hij. Daarbij bepalen overheden op basis van onderzoek naar economische en demografische ontwikkelingen, alsook de afstand die consumenten bereid zijn af te leggen, hoeveel nieuwe winkels een ge-

meente aan kan zonder dat detailhandelsstructuren kapot worden gemaakt. 'Die bijna communistische planeconomie heeft lang goed gefunctioneerd, maar ze past niet meer in onze online werkelijkheid.'

De toekomst is volgens Van Twillert aan winkelgebieden zoals het buitenland die al kent, maar Nederland nog niet: eigentijdse overdekte winkelcentra met ten minste regionale aantrekkingskracht. Die kunnen in de binnensteden liggen, maar evengoed erbuiten. 'Dat is iets anders dan een outletcenter of een megawinkel bouwen in een weiland. Daar zijn wij als Unibail-Rodamco tegen, omdat je daarmee bestaande structuren kapotmaakt. Ik heb het over het upgraden van verouderde winkelgebieden.'

Winkel- en ontmoetingsplek

In de 'winkelcentra van de toekomst' is shoppen in de woorden van Van Twillert 'een feestje'. Grote webwinkels zullen er fysiek aanwezig zijn, omdat zij weten dat online en bijbehorende 'stenen' showrooms en distributiepunten elkaar versterken. 'Het zijn centra waar je gezonde maaltijden kunt eten, waar je naar de bioscoop kunt, waar werkplekken zijn en waar je ook graag naartoe gaat om mensen te ontmoeten - je hoeft er niet per se te winkelen.' Daarnaast blijft er een markt voor wijkwinkels voor de dagelijkse boodschappen, maar voor de tussencategorie wordt het volgens hem moeilijk.

Niet alleen in kleine en middelgrote gemeenten maar ook in grootstedelijke regio's moeten lastige knopen worden doorgemaakt. Van Twillert ziet de toekomst van de winkelbranche concreet voor zich in een vernieuwingsplan voor Leidsenhage, een 45 jaar oud winkelcentrum in Leidschendam-Voorburg dat kampt met leegstand en teruglopende bezoekersaantallen. Unibail-Rodamco

investeert er 200 miljoen euro in een ombouwoperatie waarbij het Londense winkelcentrum Westfield als voorbeeld dient. Van ouderwets, kil, leeg en monotoon moet Leidsenhage eigentijds, overdekt, levendig en veelzijdig worden.

Een flinke opfrisbeurt, wie kan daar tegen zijn? Toch stuit ook dit plan op weerstand. Vastgoedbelegger Syntus Achmea Real Estate & Finance, met eveneens grote belangen in de detailhandel, ervaart de vernieuwing van Leidsenhage als bedreigend voor zijn investeringen in winkelgebieden in de Haagse regio. Het tracht het bouwplan via de bestuursrechter te blokkeren.

Unibail-Rodamco en Syntus Achmea zijn beide lid van de IVBN, brancheorganisatie van institutionele beleggers in Nederlands vastgoed. Ook die organisatie zette haar handtekening onder Kamps Retailagenda.

In theorie zijn alle partijen het eens over de noodzaak tot transformatie van winkelgebieden. In de praktijk blijkt die eensgezindheid vaak ver te zoeken. Zodra het eigenbelang in het geding is, volgt iedereen zijn eigen strategie. Gas terugnemen blijkt dan lastig. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft er ongetwijfeld nog jaren de handen vol aan.

'Kleiner maar fijner', dat is volgens winkelier Felix Röben de enig houdbare toekomst voor het winkelhart van zijn geboortestad Winschoten. Maar het lokaal bestuur luistert niet naar die oproep, vindt hij. 'De gemeente roept: 'Investeerders! Werkgelegenheid!' Politici willen altijd alles. 20.000 m² winkelruimte erbij, hatseflats! En als je er iets van zegt, word je weggezet als uitgezakte ondernemer die de vernieuwing tegenhoudt. Terwijl wij als plaatselijke middenstanders, samen met de gemeente, juist enorm goed bezig zijn met het opknappen van de binnenstad.'

OUTLETCENTRA

Boven: artist impression van het beoogde factory outletcenter in Winschoten van de Groningse projectontwikkelaar Vastgoud. Linksonder: Mega-Stores, het winkelcentrum in Den Haag dat niet goed loopt. Rechts onder: Batavia Stad Fashion Outlet in Lelystad, dat wel goed loopt en uitbreidt met 5.500 m² naar 31.000 m².

Foto's Vastgoud Ontwikkeling, Martijn Beekman, ANP

