Gemeente Amsterdam
Centrum

INTEGRALE STAF (WEEKSTART) CENTRUM

VOOR AANMAKEN ZAAKDOSSIER IN ANDREAS

Zaaknaam	Winkeldiversiteit – Tussentijdse evaluatie
Rubricering	X Actief openbaar ☐ Vertrouwelijk
Portefeuille	Economische zaken
Secundaire portefeuille	**Regelgeving en Handhaving**
Staf Bestuurder	☐ Staf Centrum Gebied Oost ☐ Staf Centrum Gebied West X Staf Centrum Stadsdeelbrede Onderwerpen

VOOR VOORDRACHT (STAFFLAP)

Vergaderdatum (jjjj-mm-dd)	2025-02-10
Onderwerp	**Tussentijdse evaluatie Winkeldiversiteit**
Gevraagde beslispunten	1. Kennis te nemen van de tussentijdse evaluatie focusstraten Winkeldiversiteit. 2. In te stemmen met aanscherping van huidige aanpak (handhaving bestemmingsplan) door: a. In 2025 toezicht en handhaving in focusstraten voort te zetten (afronding gestarte zaken, actief toezicht en zo nodig handhaving in deze straten); b. Daarnaast ook bestemmingsplan handhaving in te zetten in andere delen Centrum voor: i. Illegale horeca of eetwinkels/horeca-achtige winkels ii. Nieuwe winkels waar meldingen over binnenkomen iii. Winkels met nieuwe ondernemers waar eerder is gehandhaafd. c. De rol van gebiedsmakelaar en straatmanager (vooraf informeren/ voorkomen van ongewenste functies) te verstevigen door opfriscursus en waar nodig materiaal te ontwikkelen ter ondersteuning (denk aan het actualiseren van FAQ). 3. In te stemmen met nader verkennen welke sturingsinstrumenten richting ondernemers, pandeigenaren en gebruikers we kunnen inzetten om het huidige aanbod gericht op Amsterdammers te behouden. Te beginnen met in gesprek gaan met gewilde ondernemers over wensen en belemmeringen.
Onderbouwing beslispunten (max. 300 woorden)	Op 3 juli 2023 heeft DB de volgende straten als focusstraten voor de aanpak Winkeldiversiteit aangewezen: Nieuwendijk (vanaf Singel tot aan de Karnemelksteeg), de Haarlemmerstraat en -dijk en de Utrechtsestraat. Doel is enerzijds voorkomen dat straten

verder afglijden en anderzijds straten die het goed doen op peil houden. Na inventarisatie van de focusstraten eind 2023/begin 2024 is het vervolgtraject van controles en eventuele verdere acties in gang gezet. Door focusstraten te kiezen, kan de handhavingscapaciteit gerichter worden ingezet.

Ad1. Tussentijdse evaluatie focusstraten bestemmingsplan Winkeldiversiteit
In de periode oktober-december 2024 heeft een tussentijdse evaluatie van de aanpak Winkeldiversiteit plaatsgevonden. Evaluatie is gedaan op basis van gesprekken met betrokken collega's van gebruikstoezicht en handhaving, gebiedsmakelaars, ruimte en duurzaamheid (R&D) en winkelstraatmanagers. De uitgebreide evaluatie is als bijlage toegevoegd. De belangrijkste bevindingen zijn:

- Er kan op grond van de evaluatie worden geconcludeerd dat het doel, namelijk het enerzijds voorkomen dat de straten verder afglijden en anderzijds straten die het goed doen op peil houden, is behaald.
- Focus heeft scherp beeld opgeleverd van de naleving regels bestemmingsplan Winkeldiversiteit in deze straten. De nulmeting heeft tot een lijst aan prioriteiten geleid. Er zijn 39 controles uitgevoerd, 19 voornemens en 5 LOB's verstuurd. Veel zaken zijn nog in behandeling.
- Toepassing van bestemmingsplanregels zorgt niet direct voor een verbetering van een divers winkelaanbod. Het effect van toezicht en handhaving op het straatbeeld is beperkt. Veel winkels met hoge prioriteit (met name op de Nieuwendijk) hebben al een bijzondere bestemming. Daardoor mogen zij bijvoorbeeld souvenirs verkopen. Door een deel van het assortiment aan te passen verandert de uitstraling en het straatbeeld maar minimaal.
- Controles van gevelreclame is hierop uitzondering. Dat zorgt wel voor zichtbare verandering in het straatbeeld. (NB. Nadeel is dat een ondernemer alle reclame van de gevel trekt, waardoor het resultaat soms een beschadigde pui is.)
- Invloed van gebiedsmakelaars en winkelstraatmanagers op winkeldiversiteit (zachte aanpak) blijft vaak beperkt tot informeren van (potentiële) ondernemers over regelgeving bestemmingsplan. Dit is zeer arbeidsintensief en capaciteit is niet altijd beschikbaar. En ook niet alle gebiedsmakelaars vullen deze rol op dezelfde manier in.
- Gebiedsmakelaars en straatmanagers hebben goed beeld van kansen in de straat, maar het is moeilijk om invloed uit te oefenen op nieuwe invulling. Dit komt o.a. door de hoge huurprijzen in de binnenstad en de cruciale rol van pandeigenaren. Pandeigenaren zijn vaak moeilijk te bereiken/benaderen voor gebiedsmakelaars en kiezen nog te vaak voor een niet gewenste invulling.
- Intern zorgt de keuze voor focusstraten voor duidelijke prioritering van inzet van handhavingscapaciteit. Ook naar ondernemers en pandeigenaren goed communiceerbare prioriteit en dit voorkomt gevoel van oneerlijkheid (want de buurman doet het ook en daar kijken jullie niet). Nadeel van focus voor capaciteit is dat overtredingen bestemmingplan (waaronder illegale horeca) in andere gebieden niet worden opgepakt.

Ad2. Voorstel voor vervolg focusstraten
We stellen voor om in 2025 vast te houden aan de aanpak focusstraten, waarbij de inzet van toezicht en handhaving met name uitgaat naar het afronden van procedures, nu alle hoge, midden en lage prio's zijn opgepakt en uit nazorg. De nazorg bestaat uit winkels die na handhaving voldoen aan de regelgeving in de gaten blijven houden en het voeren van gesprekken met nieuwe ondernemers. We hebben het hier dan over 50% van de totale handhavingscapaciteit winkeldiversiteit. Daarnaast zullen gebiedsmakelaars en winkelstraatmanagers, in samenwerking met een gebruiksinspecteurs, blijven inzetten op

het voorkomen van vestiging van winkels die strijdig zijn met het bestemmingsplan Winkeldiversiteit.

Om de inzet van handhaving bestemmingsplan Winkeldiversiteit nog effectiever te maken stellen we de volgende verbeterpunten voor:

- De andere 50% van de handhavingscapaciteit beschikbaar stellen voor oppakken van zaken buiten focusstraatgebied. Dit doen we voor (selectiecriteria):
  1. eetwinkels/horeca-achtige winkels (illegale horeca);
  2. nieuwe winkels waar meldingen over binnenkomen;
  3. winkels met nieuwe ondernemers waar eerder is gehandhaafd en waar de nieuwe ondernemer vervolgens weer precies gaat verkopen wat net is gehandhaafd.

  Daarbij wordt vooral gekeken welke het meeste impact hebben en de kans van slagen het grootst is. Prioritering geschiedt op basis van:
  1. zichtbaarheid,
  2. stevigheid (een overduidelijke overtreding waarbij de kans van slagen van handhaving groot is)
  3. snelheid van handhaving (snel resultaat bereiken).

- Rol gebiedsmakelaar
  De gebiedsmakelaar heeft samen met de winkelstraatmanager een belangrijke rol in het signaleren wat er in een straat gebeurt en het informeren van ondernemers en pandeigenaren over wat er wel en niet geoorloofd is met betrekking tot het bestemmingsplan Winkeldiversiteit. Doel is te voorkomen dat er moet worden gehandhaafd op een invulling die niet conform het bestemmingsplan is. Niet alle makelaars vullen deze rol op dezelfde manier in en bovendien zijn er ook weer wat nieuwe gebiedsmakelaars begonnen. We stellen dan ook voor om de rol van gebiedsmakelaar te verstevigen door een opfriscursus en waar nodig materiaal te ontwikkelen ter ondersteuning van hun rol (denk aan het actualiseren van FAQ).

- De collega's bezig met gecoördineerde aanpak Nieuwendijk willen deze focusstraat graag uitbreiden naar het zuidelijke deel van de straat. In het gedeelte van de Nieuwendijk voorbij de Karnemelksteeg zijn met name zorgen over afglijden van winkelaanbod. Wat handhaving betreft is daar niet veel zichtbaar resultaat te halen. Er zal hier meer inzet moeten worden gepleegd in gesprekken aan de voorkant (zachte aanpak). Verder moet vanuit het project integrale aanpak Nieuwendijk nadere afspraken worden gemaakt qua inzet T&H voor wat betreft gevelreclame. Wat betreft overtredingen bestemmingsplan behandelen we dit deel van de Nieuwendijk gelijk aan 'straten buiten focusstraat' en dus volgens voorgestelde werkwijze onder punt 2b.

Ad3. Onderzoek naar andere sturingsinstrumenten om winkeldiversiteit te bevorderen
De ambitie van stadsdeel Centrum op het gebied van winkeldiversiteit is groot. We willen de (groei van) monocultuur met focus op snelle consumptie (horeca) en gericht op bezoekers tegengaan. Daarnaast willen we winkelaanbod interessant voor Amsterdammers faciliteren en stimuleren. Het bestemmingsplan Winkeldiversiteit (en de handhaving daarop) is nu ons voornaamste instrument om de toenemende monocultuur te remmen. Hiermee hebben we waarschijnlijk veel erger voorkomen. Maar het helpt ons niet genoeg in het behouden en stimuleren van winkelaanbod gericht op Amsterdammers.

Wat voor een aanbod willen we wel? En wat is daarin haalbaar? Het retaillandschap

	verandert. Door een combinatie van online winkelen, hoge huurprijzen en veranderende consumptie, is het voor (nieuwe) ondernemers moeilijk het hoofd boven water te houden met een 'simpel' winkel concept. Winkels worden steeds vaker een combinatie van horeca, evenement/community concepten, ateliers en webshop/opslag. De vraag die zich hier voordoet is of onze regels nog wel passen bij deze nieuwe manier van ondernemen. Hier ontbreekt het bij de gemeente aan een visie/beleidskader retail. Desalniettemin willen wij de mogelijkheden onderzoeken om de aanpak winkeldiversiteit te verbreden en nieuwe sturingsinstrumenten te ontwikkelen. Dit ook om het winkelaanbod voor Amsterdammers dat er nu is te behouden. Hierbij denken we onder andere aan: • inzet van vastgoed BIZ en DB; • organiseren van een makelaarsbijeenkomst (2x per jaar); • uitvoering geven aan motie lid [redacted] om middels samenwerking meer grip op invulling commercieel vastgoed te krijgen (1e werksessie 27 maart); • klantenbindingsprogramma´s; • wegnemen van drempels voor zittende ondernemers; • beheermodel opzetten voor toezicht en handhaving (hoe staan de winkelstraten ervoor, welke signaalwaarden gebruiken we om keuze te maken voor ingrijpen). We starten met een inventarisatie, naar aanleiding van Studio Binnenstad Winkeldiversiteit, van ervaren wensen en belemmeringen bij jonge ondernemers. Een verdere uitwerking wordt aan de staf Centrum voorgelegd.
Bevoegdheidsgrondslag	Op grond van de Verordening Stadsdelen en Stadsgebied Amsterdam 2022 bijlage 3 – bevoegdhedenregister, onder X 3 is het DB bevoegd om handhavend op te treden. Het DB heeft deze bevoegdheid ondergemandateerd aan afdelingshoofden, teammanagers en medewerkers Vergunningen, Toezicht en Handhaving (Mandatenregister van stadsdeel Centrum onder Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving X.3).
Volgende processtappen	Controles uitvoeren en zo nodig een handhavingsprocedure opstarten. Onderzoeken en uitwerken andere sturingsinstrumenten.
Advies, afstemming en participatie	Afgestemd met desbetreffende gebiedsmakelaars en winkelstraatmanagers, R&D en transformatieteam.
Documenten (bijlagen)	0. *Flap* 1. *Tussentijdse evaluatie Winkeldiversiteit*
Behandelend ambtenaar en contactgegevens	[redacted]

GOEDKEURING / AANBIEDEN VOOR AGENDERING

Verzoek:	Graag laten goedkeuren door: [redacted]