

Voortschrijdend inzicht

Omdat ik nu al bijna 14 jaar een column heb mogen verzorgen in dit mooie blad, kom je soms in de situatie dat zaken anders lopen dan je dacht. Voorspellingen er volkomen naast zitten. Kwalificaties die je aan bepaalde zaken hebt gegeven bijstelling behoeven. In de trant van: "Internet, om kleding te kopen? Ben je gek, dat doet geen hond!" of "Het is maar een tijdelijke dip, daarna gaan we gewoon weer op de oude weg verder". Ach, altijd makkelijk om je hierover te vallen met de kennis van nu.

Maar er is een zaak die absoluut recht getrokken dient te worden. Vele columns geleden heb ik ooit het winkelcentrum In de Banne, in Amsterdam Noord, uitgeroepen tot het slechtste winkelcentrum van Nederland. Het was de eerste nominatie voor een door mij zelve ingestelde renovatieprijs.

"(column 2004) Het winkelcentrum staat al jaren op de nominatie om grondig gerenoveerd te worden en dat is volkomen terecht. Een unheimische donkere, na 18.00 uur zelfs lugubere, donkere bak waar de presentatie van de winkels moeiteloos op aansluit. Het parkeren is zeldzaam ongunstig gesitueerd ten opzichte van de beide supermarkten. De branchering is ook zeer uitzonderlijk met twee slagers, twee bakkers en twee supermarkten in hetzelfde segment. Dit wordt gecompleteerd door een grote hoeveelheid hangjongeren- en ouderen. Op zaterdag staan er een paar kraampjes in het winkelcentrum die de armoedige uitstraling nog verder versterken."

En zie, het heeft effect gehad! Een totale metamorfose! En dat zonder bijdrage uit mijn nooit gerealiseerde renovatieprijsfonds. Sinds april is het geheel vernieuwd Banne Centrum geopend waar alle oude ondernemers en een aantal nieuwe naar toe zijn verhuist. Allemaal in een mooier, moderner en groter pand en dat heeft zijn effect. Niet alleen trotse ondernemers maar ook tevreden klanten die blij verrast worden door de vernieuwing. Zo is de flink uitgebreide en vernieuwde Plusmarkt zondermeer een van de mooiste van deze formule.

Het concept is simpel. Een tweezijdig bewinkelde winkelgalerij op +1-niveau. Hoog en licht en daardoor een prettige sfeer genererend. Met daaronder een makkelijk toegankelijke parkeergarage. Boven de winkels een groot aantal appartementen die bijna allemaal verkocht zijn. Het oude winkelcentrum wordt binnenkort gesloopt en op deze plek komt een school.

Maar ook het nieuwe centrum heeft te kampen met problemen als leegstand, aarzelende retailers die toch op het laatste moment besluiten om niet te komen, beheerproblemen doordat de buurtjeugd de noodknop van de rolbaan heeft ontdekt, de brancheringscommissie die links gepasseerd wordt door eigenaren van panden die voor eigen belang gaan, het stadsdeel wat tegen alle afspraken betaald parkeren gaat invoeren. Allemaal vervelend, maar oplosbaar in de loop der tijd.

Ik heb veel respect voor de ondernemers die als VVE dit centrum van de grond hebben weten te trekken in samenwerking met AM en Ymere. En dat in deze tijd! En er gezamenlijk voor hebben gezorgd dat de bewoners van de Banne weer trots kunnen zijn op hun winkelcentrum!

Jeroen Verwaaijen

Noorderling en directeur onderzoek Strabo

verwaaijen@strabo.nl

@jpverwaaijen