

Strabo: zonnige toekomst voor de winkelstraat

Hans van Tellingen van Strabo durft de stelling aan: de totale winkelvoorraad zal de komende jaren niet, of in ieder geval niet veel, krimpen. Een bijzonder geluid in noodlijdend retailland. Helemaal niet noodlijdend, stelt Van Tellingen, 'want zolang er vrouwen zijn, wordt er gewinkeld. En ook de vrouwelijke jeugd omarmt de fysieke winkel, zie het succes van Primark.'

En nu net die gigant uit Ierland, die door sommige retailers zo wordt gevreesd, moet je met open armen ontvangen, stelt Van Tellingen. 'Daar waar een Primark zich vestigt, stijgen de bezoekers-totalen en omzet significant – ook van de andere retailers.' Maar niet voor iedere stad is een Primark weggelegd. En hoewel veel stadscentra leegstand kennen, zijn de winkelruimten op zich vaak niet groot genoeg voor een vestiging van het kledingconcern. 'Daar ligt een enorme kans. Door middel van herverkaveling kun je zorgen dat je wél aantrekkelijk wordt voor dit soort ondernemingen.'

Van Tellingen rekt af met het zwaard van Damocles dat internetshoppen wordt genoemd. 'De retailers in ons land gaan niet failliet door het online shoppen, maar door krimp en vergrijzing, de economische crisis en doordat het soms gewoon suffe ketens zijn. V&D ging niet met de tijd mee, Perry Sport had geen enkele expertise die opviel. Het is maar hoe je de cijfers interpreteert, maar volgens ons wordt 5 procent van de aankopen online gedaan, wat betekent dat de consu-

Winkelcentrum Leidsenhage in Leidschendam als 'Mall of the Netherlands'. De nieuwe naam 'weerspiegelt het ambitieniveau en het unieke en internationale karakter van het grootste, meest servicegerichte en vernieuwende winkelcentrum van Nederland,' zo schrijft de projectontwikkelaar Unibail Rodamco en belegger in een persbericht. Beeld Unibail-Rodamco



ment voor de overige 95 procent nog altijd naar de winkel gaat.’

Welke impact heeft dat op de ruimtelijke inrichting van winkelgebieden? ‘De centra die het goed doen, zijn de vier grote binnensteden en enkele middelgrote binnensteden zoals Maastricht, Den Bosch, Haarlem en Groningen. Maar ook sommige grote regionale winkelgebieden en sterke wijkcentra. Neem Groenhof in Amstelveen. Het is oud, maar goed onderhouden, met betrokken ondernemers en echte aandacht voor de consument. Het loopt geweldig.’

Strabo onderzocht de afgelopen 23 jaar honderden winkelcentra en -gebieden en is groot geworden met passantenonderzoeken. Het onderzoekt koopstromen, ondernemers en parkeergelegenheid. Gratis, maar vooral góéd parkeren is volgens Van Tellingens – hoezeer anderen ook het tegendeel beweren – van groot belang voor een winkelgebied. En daar waar een dominante eigenaar is, zoals in een factory outlet, wordt goed gescoord. ‘Ze worden gemanaged als een soort dictatuur, het propje op de grond wordt direct opgeraapt, je kunt er goed parkeren, het is op twee dagen na het hele jaar open en bedrijven die niet voldoen aan het concept wordt de huur opgezegd. Ze begrijpen als geen ander wat de consument wil’, stelt Ronald van Velzen van CityWorks. Hij sprak tijdens de presentatie van Van Tellingens boek #WatNouEindeVanWinkels begin juni en schreef mee aan het hoofdstuk ‘Waarom iets verbieden wat een succes is?’. Nee, leg nu niet per se overal outletcentra aan, maar ‘leer van deze initiatieven’, zegt Van Velzen.

Van Tellingens voegt eraan toe: ‘Sterke gebieden die het goed doen, moeten we uitbreiden. Gebieden waar het niet wil lukken – zoals de minder sterke regionale winkelcentra, de buurtstrips en meubelboulevards buiten het centrum – moeten we saneren. Ja, dat is hard, maar laat de markt zijn werk doen. Ik ben niet voor de Retailagenda, die van bovenaf de ontwikkeling wil sturen. Dat zet de markt op slot, óók voor de succesvolle gebieden.’

Miriam Meier-Boschaart

Meijdam over

Toegevoegde waarde voorop!

In de fysieke leefomgeving liggen nogal wat prangende opgaven, zoals voor de woningbouw en renovatie, voor de verduurzaming, de leefbaarheid, de natuur, de openbare ruimte, voor de economische groei en de bereikbaarheid. Er is een hoop te doen en de urgentie neemt toe. We hebben geen behoefte aan meer beleid, maar aan uitgevoerde oplossingen.

Zoetjes aan groeit de behoefte aan duurzamere gebiedsontwikkeling, breder qua opzet. De eerdere ervaringen hiermee bij gebiedsontwikkeling druppelen door in andere beleidsvelden. ‘Maak Verschil’, de notitie van secretaris-generaal Richard van Zwol (BZK) bijvoorbeeld, ademt deze geest. De oplossingen vergen altijd gelegenheidscoalities van betrokkenen, vanwege de toegenomen complexiteit en onderlinge afhankelijkheid van partijen. Samenwerken is noodzaak. En dat vergt weer oefenen.

Overheden moeten het hebben van gezag en organiserend vermogen. Als hoeder van het algemeen belang zijn zij de regisseur van het proces. Zij zoeken de logische partijen bij een vraagstuk. De meest nabije overheid zou hierbij het initiatief moeten nemen. Zij bepalen de agenda en organiseren de partnerschappen.

Structuurdiscussies? Stop ermee. Sabelgekletter over de vraag hoe we Nederland bestuurlijk indelen is in dit verband zinloos. Het gaat erom dat problemen worden opgelost, met draagvlak. Niet om de vraag wie dat doet. Regionale overheden brengen de agenda tot stand in samenwerking met inwoners, gemeenten, kennisinstellingen en het middenveld. Zij smeden de coalities en realiseren gezamenlijk oplossingen op basis van gelijkwaardigheid. Scherp te onderscheiden van gelijkheid.

Interessant is wel de discussie over de hiërarchie tussen overheden. Die verandert van karakter. Sturing was vaak gebaseerd op de hiërarchie in de macht. Moderne gebiedsontwikkeling is gebaseerd op gelijkwaardigheid en partnerschap. Maar elk sturingssysteem heeft een veiligheidsklep nodig. Als je er met elkaar niet uitkomt en het kritische pad van een vraagstuk vergt een oplossing, dan moet iemand de knoop doorhakken. Noem het de theorie van de knuppel in het kastje; die zegt dat de overheid, als hoeder van het algemeen belang, kan doorpakken. Als het ware het sluitstuk van elke op overleg en participatie gebaseerde onderhandeling.

Toch blijft de eindgebruiker de harde kern van duurzame gebiedsontwikkeling. Die bepaalt de vraag en daarmee de kaders voor de oplossing. Vanaf het formuleren van de opgave moet die al centraal staan. Dan heb je een kans op oplossingen met hoge toegevoegde waarde. Zet hen achteraan en je maakt alleen advocaten vrolijk. Veel rechtszaken, maar weinig toegevoegde waarde. Snel oefenen nu, dat maakt verschil!

Henry Meijdam
Directeur van het Interprovinciaal Overleg



Geen tegengeluid

Jan Peter Balkenende, nu partner van EY Nederland, opende begin juni de Provada 2016 met een speech waarin hij de shoppinggewoonten van jongeren in het perspectief van de huidige vastgoedontwikkelingen plaatste. Zolang winkelcentra voor hen de favoriete ontmoetingsplekken blijven, zijn de perspectieven voor de fysieke winkels en winkelcentra gunstig, aldus de voormalige minister-president. Dat lijkt behoorlijk strijdig met het beeld waar allerlei omvallende winkelketens als V&D, Perry Sport, Manfield, Aktiesport en Scapino het retail-landschap behoorlijk hebben aangetast. Maar investerende partijen, zoals Hudson's Bay, zien nieuwe mogelijkheden. Ook de komst (in 2019) van de Mall of the Netherlands, dat het 45 jaar oude winkelcentrum Leidschenhage in Leidschen-dam-Voorburg zal vervangen, geeft wel aan dat grote en moderne centra nog steeds een grote toekomst hebben. Vastgoedontwikkelaar Uniball Rodamco – de grootste eigenaar van Europese winkelcentra – investeert bijna een half miljard euro in deze transformatie die moet leiden tot het grootste, meest servicegerichte en vernieuwende winkelcentrum van ons land, aldus Otto Ambagtsheer. Ook Hans van Tellingen, directeur/eigenaar van onderzoeks- en adviesbureau Strabo, is optimistisch en realistisch over de (nieuwe) kansen voor fysieke winkels en winkelcentra. Natuurlijk leidt de toename van webshops tot meer concurrentie en verdringing, 'maar online en offline kunnen (vaak) niet zonder elkaar en groeien naar elkaar toe'. Het aandeel van webwinkels in de retailomzet is overigens beperkt (6 procent).

Van Tellingen baseert zich in zijn boek op onderzoek waaruit blijkt dat menig winkelcentrum het goed doet. Zo is er sprake van een spectaculaire omzetgroei van het Stadshart Zoetermeer (onder meer veroorzaakt door de komst van Primark, iets wat ook geldt voor het oude Stadshart Almere), Stadshart Amstelveen, Cityplaza Nieuwegein en in Emiclaer Amersfoort: gebieden met excellente parkeervoorzieningen die voortdurend vernieuwen en investeren. Natuurlijk zijn er ook verliezers, zoals 'een hele lading aan buurtstripjes', maar – zo luidt zijn voorspelling – na 2020 is er geen afname meer van het aantal fysieke meters winkelruimte. Het belang van de locatie is voor een winkel nog steeds groot. Historische binnensteden zijn om andere redenen aantrekkelijker dan winkelcentra. Plek en bereikbaarheid zijn nog steeds dominante criteria. Beleving, gemak, fun, persoonlijke aandacht en hospitality maken het plaatje af.

Wat nou einde van winkels; over de zonnige toekomst van winkels, winkelcentra en winkelgebieden, Hans van Tellingen, Shopping Centre News, 2016, ISBN 978-90-8247-631-6, 94 blz., prijs 24,95 euro



Jaargang 34 nummer 7-8 2016

ROMagazine, ruimtelijke ontwikkeling, infrastructuur en milieu (ROM) is het maandelijkse vakblad voor de professionals bij de gemeente, provincie, rijksoverheid, het waterschap en bij bedrijven, universiteiten en overige organisaties die zich bezighouden met ruimte, infrastructuur en milieu. ROM biedt actuele informatie over ontwikkelingen in het beleid, beschrijft praktijkvoorbeelden in de uitvoering van dat beleid en biedt een platform voor opinies over ruimte, infrastructuur en milieu. Aan deze uitgave is de grootste zorg besteed: voor onvolledige/onjuiste informatie aanvaardden auteur(s), redactie en uitgever geen aansprakelijkheid. Voor verbetering van onjuistheden houden zij zich aanbevolen.

Redactieadres

Elba-Rec, Paulus Borstraat 41, 3812 TA Amersfoort
marcel.bayer@romagazine.nl

Recensie-exemplaren

ROM, Lessinglaan 34, 3533 AW Utrecht

Hoofdredacteur

Marcel Bayer

Aan dit nummer werkten mee

Jaco Boer, Robbert Coops, Rudi Engel, Willie Fikken, Agnes Franzen, Jan de Graaf, Gerwin Gabry, Frank ten Have, Maarten Hoorn, Jan Jager, Henry Meijdam, Miriam Meijer-Boschaart, Sonja Pauw, Vincent Nijhof, Jolize Lautenbach, Anita Nijboer, Roelof Pot, Arjan van Timmeren, Desirée Uitzetter

Adviesraad

Robin Aerts, Yves de Boer, Mark Frequin, Roger Kersten, Chris Kuijpers, Annemieke Nijhof, Friso de Zeeuw

Praktijkredactie

John Ebbelaar, Jos Gadet, Bas van de Griendt, Elselen Koning, Cees-Jan Pen

Uitgever

Edgar van Eekelen

Ontwerp

Kilian Idsinga, Elba-Rec

Coverbeeld

Duurzame woningen in een waterrijk gebied, Berggierslanden, Meppel. Beeld BPD

Advertenties

T 033 870 0100
E info@romagazine.nl

Jaarabonnement

Een jaarabonnement kost € 168,35 exclusief btw. Losse nummers kosten € 24,00 inclusief btw. Aanmelden kan via info@romagazine.nl. ROM is gratis voor ambtenaren ruimte, infrastructuur en milieu bij de rijksoverheid, provincies, gemeenten en waterschappen in Nederland. Abonnementen kunnen ieder moment ingaan, maar slechts worden beëindigd indien schriftelijk of per e-mail vóór 1 november van de lopende jaargang is opgezegd. Bij niet-tijdige opzegging wordt het abonnement automatisch met een jaar verlengd.

ROM B.V.

T.a.v. Adresregistratie
Paulus Borstraat 41, 3812 TA Amersfoort
info@romagazine.nl

Het volgende nummer van ROM verschijnt begin september 2016.

ISSN 1571-0122

© ROM B.V.
Het is niet toegestaan om zonder voorafgaande toestemming van de uitgever artikelen, beeld of gedeelten daarvan over te nemen.

