



1



2



5

NRW BEZOEKT BELFAST EN DUBLIN

Winkelen in Ierland is **de crisis voorbij**

DOOR HANS VAN TELLINGEN (*)

Afgelopen september heeft de Nederlandse Raad Winkelcentra (NRW) met een groep van 25 winkelvastgoedprofessionals Ierland bezocht.

Om precies te zijn: Noord-Ierland en (het 'gewone') Ierland. In essentie de steden Belfast en Dublin. Een wereld van verschil. Maar allebei zeer de moeite waard. Belfast vanwege het door Multi ontwikkelde Victoria Square. En de wel heel erg heftige geschiedenis in deze verscheurde stad. Dublin (alleen al) vanwege de succesvolle shopping mall 'Dundrum Town Centre'. En het bruisende stadscentrum met onder andere Grafton Street en Henry Street. Dublin is tevens 'home of Penneys'. Beter bekend als 'Primark'. Misschien wel (en de meningen lopen sterk uiteen, maar dat hoort bij een 'hip' merk) 'the hottest retail chain' van het moment.

EEN STUKJE GESCHIEDENIS

In Noord-Ierland is de geschiedenis zo complex dat het een compleet artikel (of een boek) vergt om hier over uit te wijden. Dat ga ik dus niet doen. Bottom line is dat er nog steeds spanningen zijn tussen protestanten (die bij Groot-Brittannië willen blijven) en katholieken (die zich willen afscheiden). Belfast was met name het strijdtoneel.

- 1 St-Georges Street Arcade, Dublin
- 2 Fallon & Byrne, Dublin
- 3 Urban Outfitters, Belfast
- 4 (pagina 63) Dundrum Town Centre, Dublin
- 5 Guinness Storehouse, Dublin



3

Maar de muur van vijftien meter hoog (om het katholieke en protestantse stadsdeel te scheiden) en de 'avondklok' getuigen nog steeds van enorme spanningen. En ook de gedenktekens van de gevallen (aan katholieke zijde) en de zeer manifeste muurschilderingen (aan protestantse zijde) vertellen een heftig (recent) verleden. Lugubere wereld. Brrr...

Ierland kent ook een roerige geschiedenis. Tot 1922 was Ierland onderdeel van Groot-Brittannië. Nu is het land zelfstandig, maar tot in de jaren 90 stond Ierland bekend als een zeer arm land. In vorige eeuwen is er zelfs sprake geweest van grote hongersnoden. Ierland was dan ook een emigratieland bij uitstek. Hoe anders is dat nu. Sinds de toetreding tot de EU zat Ierland in de lift (tot 2008). En niet zo'n klein beetje ook. Het voormalig armste land van de Unie was in 2008 (na Luxemburg) het rijkste land. Met het hoogste inkomen per hoofd van de bevolking.

Ierland was een zeer aantrekkelijke vestigingsplaats voor internationale bedrijven. En de toegangspoort tot Europa. Lage belastingen en goed geschoold personeel leverden veel hoogwaardige arbeid op. Economische groei leidde tot consumptieve vraag. En dus ook tot vraag naar winkels en winkelcentra. Die dan ook veelvuldig gebouwd zijn. Ierland werd echter zeer zwaar getroffen door de economische crisis in 2008. En moest aan het infuus van EU en IMF. Maar Ierland is al grotendeels hersteld. Wonderbaarlijk snel. En dat komt ook ten goede aan de retailbestedingen (met een groei van 8% sinds vorig jaar). En dus ook aan de door ons bezochte winkelcentra en winkelstraten. Die er in Dublin mooi bijliggen. En die ook weer grote (bestedende) groepen bezoekers trekken.

BELFAST

In Belfast is Victoria Square bezocht. Door onze 'eigen' Multi hier neergezet (nadat eind jaren negentig een competitie was gewonnen). Het meerlaagse winkelcentrum van 75.000 m² heeft de typische 'Multi-statuur'. Verschillende bouwstijlen. Veranderende architectuur. Zodat je je in een organisch gegroeide winkelstraat waant. Mooi vormgegeven. Goed uitgevoerd. Met een fors aantal goede ketens. En goede horeca. Ook de aansluiting naar de rest van het kernwinkelgebied is uitstekend. Probleem is de welvaart in Belfast. Deze is nog niet zo groot. En is er ook niet beter op geworden de afgelopen jaren. Is dit winkelcentrum een succes? Moeilijk te zeggen. Feit is dat er geen FootFall-cijfers bekend worden gemaakt. En dat het succes van het winkelcentrum afhankelijk is van het succes van Belfast als stad. De tijd zal het leren.

In overig Belfast werden straten en passages bezocht. Waaronder Williams St South (de winkelstraat), het lelijke, maar goed functionerende Castle Court en de in vervel geraakte Smithfield Market. Belfast is de stad van de tegenstellingen. Arm en rijk. Shabby en mooi. Gewelddadig (of: een smeulende versie daarvan) en (bijna) lieflijk. Interessante bestemming dus.

DUBLIN

Het eerste bezochte centrum betrof Blanchardstown. Dit winkelcentrum is gelegen in de gelijknamige voorstad van



4

Dublin. Blanchardstown is in 1996 geopend. En is in 2004 uitgebreid (ook met een Retail Park). Met een slordige 120.000 m² is het een zeer groot winkelcentrum. Er komen 16,5 miljoen bezoekers per jaar. Dat zijn er wel wat minder dan in 2007/2008 (toen kwamen er 17,5 miljoen), toen ik er ook was. Tja, een schoonheidsprijs zal het winkelcentrum niet winnen. Het centrum oogt nu al gedateerd. Maar het centrum voor de 'massa' functioneert prima. Een 'efficiënte koopmachine'. Met bestaansrecht dus!

Het volgende winkelcentrum was 'Dundrum Town Centre'. In een ander, zeer welvarend, deel van de Dublinse agglomeratie gelegen. Dit is een van die weinige winkelcentra die er zijn (en geloof me, ik heb er heel erg veel bezocht), waaraan zo'n beetje 'alles' klopt. Alles? Ja, alles! Het knappe is, dat het geen 'domme doos' is, die in een weiland is 'neergeplempt'. Nee, het is een multifunctioneel binnenstadscentrum (van het stadsdeel Dundrum) dat in de bestaande omgeving en infrastructuur is ingepast. Opgeleverd in 2005. Maar pas onlangs tot volle wasdom gekomen met zo'n 125.000 m² aan winkelvloer. Alhoewel? Nieuwe uitbreidingen lijken er ook nog te komen. Maar: wat een vertier. Wat een goede winkels. En wat een duidelijke routing en lay-out.

Daarbij: het afwerkingsniveau is hoogwaardig. En de restaurants zijn van topkwaliteit. Nergens in Ierland kun je beter uit eten dan in dit winkelcentrum. Met tegen de 20 miljoen jaarlijkse bezoekers wordt het centrum druk bezocht. En de winkeltassen zitten vol. O ja: de autobezochters (meer dan 70%) worden in de watten gelegd. Vanaf het tweede bezoek is het parkeren gratis. In plaats van dat je extra moet betalen. Verblijfstijd wordt beloond. En langer verblijven leidt tot meer aankopen. Heel goed. Dundrum is een voorbeeld voor velen.

DE LIFFEY

Het kernwinkelgebied van Dublin is er één om in te lijsten. In feite bestaat het uit twee deelgebieden. Eén ten noorden van de rivier de Liffey. En eentje ten zuiden. Om met het laatste deelgebied te beginnen; in Grafton Street en omliggende straten worden de hoogste huren betaald (nog steeds meer dan € 4.000 per m²; bijna ongeloofwaardig hoog). En de sfeer en branchering is helemaal in orde. Het centrum Stephens Green Shopping Centre (uit 1988)

detoneert een beetje. Maar voor het overige is het hier goed toeven. Niet in het minst door de prachtige George's St. Arcade (man oh man, wat is deze mooi) en de waanzinnig mooie supermarkt (met 'bewuste' producten) Fallon & Byrne, waar men doodleuk nog vijf verdiepingen horeca aan heeft vastgeplakt. Lekker eten! Het was een uitstekende keus van de reisleiding om hier te dineren. Wat een feest!

De Noordzijde is ook de moeite waard. Met als belangrijkste as Henry Street. Misschien iets minder luxe dan Grafton Street. Maar minimaal net zo druk en met minimaal net zoveel besteders. Aardige bezochte centra waren Jervis Shopping Centre en Ilac Shopping Centre. Noemenswaardig is de belangrijkste zijas van Henry Street, O'Connellstreet, dat als voorbeeld heeft gediend bij het toenmalige ontwerp van de Champs-Élysées.

De leukste (of: ernstigste?) opmerking kwam echter van onze gids. Over dé Landmark van O'Connellstreet. Het betreft hier 'The Spire'. Een 120 meter hoge naald. Deze kwam in de plaats van de 'Nelson's Pillar'. Deze is in 1966 opgeblazen door de IRA. Omdat 'admiraal Nelson' nu eenmaal Engels was. De gids vertelde er meteen bij dat de IRA een goede club was, omdat ze liever geen mensen opbliezen (maar alleen maar een enorme hekel aan Engelsen hadden). Tja, ach. 'Rare wereld' zullen we maar denken.

BITTERBALLEN EN PRIMARK BIJ DE AMBASSADEUR

Misschien wel het leukste onderdeel betrof het bezoek aan de Nederlandse ambassade. De ambassadeur was aardigst. En zijn charmante assistente ook. De bitterballen, stroopwafels en Heineken bier waren prima in orde. Maar het leukste onderdeel betrof de presentatie van drie mensen van Primark. Met onder andere 'Breege', 'member of the board'. Primark is natuurlijk 'hot'. Overal. En de positieve effecten op football en omzet (ook van concurrerende retailers) zijn inmiddels aangetoond (lees vooral het artikel van Rien en mij van juni jl.). Deze zijn gigantisch en (vooralsnog) blijvend. Was het een promovahaal? Natuurlijk. Maar respect voor deze keten. Ik kan een ieder een filmpje over 'een' opening aanraden. Want de winkel brengt echt iets teweeg.

GUINNESS BREWERIES

Ha! Toeristisch uitstapje denk je dan. "Leuk dat dat dan ook op het programma staat". Helemaal waar. Maar het was meer dan dat. The Guinness Experience Store is er één om in te lijsten. De mooiste 'beer experience store' die ik ooit heb gezien. Merk, beleving en aankoop zijn samengebracht in een prachtige symbiose.

BEZOEK IERLAND

Het was een prima reis. En NRW (met als reisleiders NRW-directeur Brigit Gerritsen en Marcel Reinartz, directeur van RMA en lid van de raad van toezicht van NRW) heeft een dikke pluim verdiend. Vanwege de trip. Maar ook vanwege



1



2



3



4

- 1 De rivier de Liffey, Dublin
- 2 Smithfield Market, Belfast
- 3 Huurfietzen in Dublin
- 4 Victoria Shopping Centre, Belfast

de juiste mix tussen 'winkels', 'cultuur' (Trinity College en Bellingham Castle), vertier (Guinness Breweries), representatie (Nederlandse Ambassade) en historie (de taxi tour langs de strijdtoneel in Belfast). 'Not to mention': de horeca. Er is alleen maar uitstekend gedineerd en geluncht. Op mooie locaties. En o ja: met die 'pubs' zat het ook wel snor. Als je hotel in 'Temple Bar' is gelegen, dan ontkom je daar niet aan. Feestvieren, hoor: met die Ieren!

En verder? Een ieder kan ik een bezoek aan Ierland aanbevelen. Niet alleen vanwege de historie. Maar ook vanwege de winkelcentra. Waarbij Dundrum Town Centre dé aarader is. Dublin is meer dan goede muziek, Guinness en de pubs. Al zijn dát al reisdoelen op zich! ←

(*.) DRS. HANS P. VAN TELLINGEN IS ALGEMEEN DIRECTEUR VAN STRABO BV. WWW.STRABO.NL. STRABO REPRESENTEERT ONDER ANDERE HET BEDRIJF EXPERIAN-FOOTFALL (TELSYSTEMEN) IN NEDERLAND EN IS NEDERLANDS MARKTLEIDER OP HET GEBIED VAN PASSANTENONDERZOEKEN VOOR WINKELCENTRA. REACTIES?: VANTELLINGEN@STRABO.NL / 020-6260817 / TWITTER: @HANSVTELLINGEN