

DOOR: HANS VAN TELLINGEN (*)

De NRW (Nederlandse Raad van Winkelcentra) heeft tijdens een tweedaagse excursie Dublin bezocht. Een groep van ruim 50 mensen heeft een drietal grote perifere centra bekeken alsook een binnenstadscentrum en de belangrijkste winkelstraat. Ierland kent 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 zit Ierland in de lift. En hoe! Het voormalig armste land van de Unie is nu (na Luxemburg) het rijkste land. Het Bruto Nationaal Product per inwoner bedraagt ruim € 37.000. Toch zo'n € 6.000 hoger dan bij ons (en Nederland doet het helemaal niet slecht en neemt de derde plaats in beslag van rijkste EU-landen). Ierland is nu een zeer aantrekkelijke vestigingsplaats voor internationale bedrijven. En is de toegangspoort tot Europa. Lage belastingen en goed geschoold personeel hebben veel hoogwaardige arbeid opgeleverd. Economische groei leidt tot consumptieve vraag. En dus ook vraag naar winkels en winkelcentra. Die dan ook veelvuldig gebouwd zijn. Het fenomeen 'de Keltische Tijger' is geboren. Een expressie die duidt op groei, kracht en snelheid. Toch lijkt voor het eerst in vijftien jaar de Keltische Tijger trekken van tandeloosheid te vertonen. Is de Keltische tijger getemd? De groei lijkt een pas op de plaats te maken. De winkelmarkt zit tegen het verzadigingspunt aan. Reeds nu is de het verkoopvloeroppervlak per inwoner één van de hoogste van Europa. Tijd voor een bezoek aan de hoofdstad dus. Want nu is Dublin 'op zijn best'.



Blanchardstown



St. Stephens Green



Dundrum

Keltische

Ten tijde van ons bezoek was de campagne voor 'het verdrag van Lissabon' (de nieuwe benaming voor de Europese grondwet) in volle gang. Nu ik dit verslag schrijf is de uitslag ook bekend. Ierland heeft 'nee' gezegd. Het is opvallend dat een land als Ierland tegen heeft gestemd. Als er één land is dat geprofitteerd heeft van het EU-lidmaatschap dan is het Ierland wel. Is het 'nee' een voorbode van economische stagnatie? Of is er sprake van 'EU-moeheid' net als in andere landen (teveel leden, teveel bureaucratie, et cetera) en groeit Ierland autonoom door? Feit is dat er sprake is van een 'pas op de plaats'. Dit jaar zal de groei miniem zijn. Groeipercentages van 8% zijn ver weg en het is de vraag of deze ooit terugkomen. De voorspoedige jaren hebben echter hun weerslag gehad op de winkelontwikkelingen. Van een 'emerging country' is Ierland voortrekker geworden op winkelgebied. Culminerend in de ICSC Award 2007 voor Dundrum.

BLANCHARDSTOWN Het eerste bezochte centrum betrof Blanchardstown.

Tijger tandeloos en getemd?

Dit winkelcentrum is gelegen in de gelijknamige voorstad van Dublin en dient als stadscentrum. Blanchardstown is in 1996 geopend. En is in 2004 uitgebreid (ook met een Retail Park). Het centrum wordt de komende jaren verder uitgebreid. Blanchardstown wordt goed bezocht (door 17,5 miljoen mensen per jaar) en heeft een stevige positie verworven. Het is de vraag of het aantal bezoekers zal groeien met de nieuwste uitbreidingen op stapel. Of dat deze uitbreiding nodig is om de huidige positie slechts te behouden. Feit is dat het winkelcentrum oogt als een fantasieloze, maar efficiënte koopdoos. Met een goede branchering. Veel eigen ketens én Britse ketens. Mijn verwachting is dat Blanchardstown het goed zal blijven doen. Maar niet beter dan nu.

LIFFEY VALLEY Liffey Valley, ook aan de stadstrand gelegen, heb ik al eens eerder gezien. In 1999. Toen vond ik het net een ziekenhuis. Te wit. Te clean. Ook voor mij zelfs, want ik houd wel van 'strak design'. Tegenwoordig oogt het winkelcentrum doorleefder. Rijper. Als een goede wijn. Maar geen speciale wijn. Economisch gezien draait het win-

kelcentrum redelijk. Maar niet subliem. Met 10 miljoen bezoekers per jaar. En een vergelijkbare branchering als Blanchardstown. Ik vraag mij af of Liffey Valley het 'houdt' de komende jaren.

GRAFTON STREET Grafton Street is de Kalverstraat (of zo u wilt 'de Lijnbaan', 'de Spuistraat' of 'de Grote Staat') van Dublin. Maar dan wel met een veel prettiger verblijfsklimaat. En duurdere winkelmeters. Hoewel ook in Grafton Street de sfeer minder exclusief is dan voorheen (grote ketens en her en der zelfs een niet nader genoemd fast food restaurant), oogt de straat een stuk prettiger dan de Kalverstraat. Niet zo ranzig. Niet zo smal. En toch 'gezellig' (ik blijf natuurlijk Hollander) druk.

ST. STEPHENS GREEN St. Stephens Green Shopping Center is een binnenstadscentrum. Minder dan 20 jaar oud. Maar zwaar gedateerd. Op het eerste gezicht lijkt het wel wat. Met een art deco-achtige uitstraling. Na een minuutje kom je erachter dat je eigenlijk verzeild bent geraakt in een Ierse versie van 'de Kolk' (dat in de jaren negentig een aantal jaren in de binnenstad van Amster-

dam heeft gestaan). En dat is niet fijn. Een likje verf voldoet niet.

DUNDRUM Dundrum was het bezoek aan Dublin echter meer dan waard. Een terechte winnaar van de ICSC Award in 2007. Veel meters. Veel vertier en leisure. Er staat nog veel uitbreiding op stapel. Dundrum is een architectonisch hoogstandje. En kent heldere zichtlijnen. En een goede branchering. Kent veel (voor Ierland) nieuwe winkelketens. Dundrum staat, een paar weken nadat ik het bezocht heb, nog helder op mijn netvlies. En zal door mij aanbevolen worden aan een ieder die naar Dublin gaat.

EN DAN... ...was de reis weer afgelopen. Zoals altijd meer dan uitstekend georganiseerd. En met een interessant programma. Waarbij Dundrum door mij wordt aanbevolen. Dublin is meer dan goede muziek, Guinness en de pubs. Al zijn dat al reisdoelen op zich!

(*) **DRS. HANS P. VAN TELLINGEN** IS ALGEMEEN DIRECTEUR VAN **STRABO BV**, BUREAU VOOR RUIMTELIJK MARKTONDERZOEK, WWW.STRABO.NL. REACTIES?: VANTELLINGEN@STRABO.NL.