



René Vierkant, professional bij In Je Kracht, aan het woord:

‘Never waste a good crisis’. Aan de slag met transformatie in centrumgebieden

Inmiddels begint steeds duidelijker te worden dat deze crisis in binnensteden nog wel even aan zal houden. Voorzichtig denken we al na over hoe we een terugkeer naar “normaal” vorm kunnen geven. Het is duidelijk dat zolang nog geen vaccin of medicijn is gevonden tegen het covid-19 virus, van “normaal” voorlopig zeker geen sprake zal zijn. En of we ooit weer de situatie terug krijgen van begin dit jaar valt zeer te betwijfelen. Het is wel te hopen dat de positieve ontwikkelingen die op veel plekken ontstaan beklijven. Zoals lokale samenwerking om meer online als stad aanwezig te zijn (oa. Deventer), herwaardering voor de lokale ondernemer, erkenning voor vitale beroepen om maar een paar te noemen.

Hulp voor ondernemers in versnelling

Veel partijen werken met man en macht om de gevolgen van de “intelligente lockdown” te verzachten. Regelingen worden in recordtijd uit de grond gestampt en ingevoerd. Waar eerder jaren over gesproken moest worden in onze poldercultuur, blijkt onder druk ineens wel mogelijk en snel ook. Ik hoop dat we straks deze manier van werken weten vast te houden, al ben ik er niet zomaar gerust op.

Branche-organisatie InRetail beleeft tegelijkertijd lobbytechnische hoogtijdagen om te zorgen dat winkeliers, hard geraakt door de oproep “blijf thuis, houd afstand”, ook van deze regelingen gebruik kunnen maken. Ook lijkt de oproep aan de overheid om garant te staan bij kredietverzekeraars succesvol. Onze winkelstraten en binnensteden zijn overduidelijk erg stil: 80% minder passanten (supermarkten niet meegerekend), het is niet niks. Schrale troost is dat het dan 100% doelgerichte bezoeken zijn, maar de omzet is dramatisch laag als die er al is.

Begrip is het begin voor compromissen tussen ondernemer en pandeigenaar

Ondernemers in de Retail en horeca doen er ondertussen alles aan om te overleven; op alle fronten worden kostenposten weggesneden, volkomen logisch en vanzelfsprekend voor elke ondernemer in zware tijden. Daarbij wordt natuurlijk ook gekeken naar de huur van het pand (in ongeveer 50% van de gevallen huurt de ondernemer zijn pand). In de (non)communicatie over dit onderwerp (zie alle voorbeelden in de pers) wordt de relatie tussen ondernemer en zijn pandeigenaar flink op de proef gesteld. Dit gaat echt niet altijd goed, zeker niet als alleen vanuit het eigen perspectief wordt gehandeld. Niet elke winkelier is armlastig, niet elke vastgoedeigenaar (puissant) rijk. Alle smaken komen voor. Oprechte interesse in elkaars situatie is het begin van begrip. Begrip leidt tot verkenning van wat wel mogelijk is. Zeker is wel dat geen van beide gebaat is bij een situatie waarin faillissement het eindstation is.



Constateringen van voor de crisis zijn nog even waardevol

Als wordt uitgezoomd vanuit het pandniveau naar het beeld van het gebied, het winkelcentrum of de binnenstad, wordt duidelijk dat er voor alle spelers in dat gebied het belang groot is dat het gebied toekomst heeft. Op korte termijn nu, op middellange termijn direct na de lockdown, maar zeker ook op langere termijn, met andere bestedingspatronen, bezoekenmotieven en contactmomenten. Die gezonde toekomst komt niet vanzelf. Zeker, er blijft behoefte aan winkelgebieden, centrumgebieden en binnensteden, waar mensen weer samenkomen. Niet alleen voor het kopen van spullen, maar toch zeker ook voor de ontmoeting, al is het voorlopig op 1,5m afstand van elkaar. Duidelijk was al dat we het met minder winkelmeters kunnen doen, na de crisis hebben we niet opeens een tekort aan winkelruimte, integendeel. De ingezette trend krijgt een onwelkome boost en we kijken straks tegen meer structurele leegstand en overaanbod aan.

De constatering van voor de crisis, dat oplossingen voor het teveel aan winkelmeters gevonden moeten worden in een integrale nieuwe kijk op het fenomeen centrumgebied, in nauwe samenwerking in de “Gouden Driehoek” (overheid, ondernemers, vastgoed) of bredere “Gouden Cirkel” (+bewoners, cultuur, horeca, evenementen, toerisme, corporatie, zorginstellingen, etc. etc), zijn nog even waardevol. Alleen samen kom je tot oplossingen die voor het geheel én voor het individu perspectief bieden.

Gebruik de expertise

Dat gaat natuurlijk niet vanzelf. Gelukkig zijn er de afgelopen jaren al veel dingen uitgetoetst en uitgevonden die helpen het proces vorm te geven. De rol van gemeenten is ook wel duidelijk: als belangrijke speler in genoemde Gouden Driehoek zijn zij belast met het collectief belang van de stad. Daarmee zijn zij niet per definitie altijd deskundig op alle terreinen. Het lijkt ook vaak dat het vraagstuk in de eigen stad een unieke is en met n=1 oplossingen aangepakt moet worden. Gelukkig is dat niet het geval. Ook al is elke lokale situatie uniek, veel onderliggende problematiek is universeel. Met hulp van expertise van buiten kan beter tot bestendige oplossingen worden gekomen. Vergelijk de benodigde ingrepen in je centrumgebied met een complexe medische operatie. Dat wil je graag laten doen door het meest ervaren team, met de beste expertise in het beste ziekenhuis.

Het reviewteam Lokale Transformatie, wat ik heb mogen leiden, bracht veel verschillende expertise samen. Al deze expertise is nodig voor een succesvolle en duurzame transformatie van centrumgebieden. Gelukkig is zij ook beschikbaar. Expertise = kennis+ervaring. Ga te rade bij collega gemeenten, bij de VNG, bij de Retailagenda, bij De Nieuwe Winkelstraat, het Platform Binnenstadsmanagement, bij je provincie, of anderszins. Leer van elkaar, vooral ook van elkaars fouten.

Nieuw elan door Stadsvernieuwing in de 21^e eeuw

Het belangrijkste daarbij is vooral NU aan de slag te gaan. Wanneer deze situatie richting een einde gaat zullen we geconfronteerd worden met nog meer lege plekken in de binnenstad. Die worden echt niet meer allemaal opgevuld. Willen we het hart van onze lokale samenleving, het



centrumgebied, de binnenstad, het visitekaartje van je stad, weer laten bruisen, dan is structurele aanpak nu hard nodig. Het is en blijft immers vastgoed wat de huisvesting voor het andere gebruik van morgen moet faciliteren en dat gebruik veranderen gaat nou eenmaal niet snel. Duidelijk is wel dat het centrumgebied echt veel compacter moet, dat volop ingezet moet worden op transformatie van randgebieden en kansarme straten. Met een iets andere blik dan die van wegwijnende retail, met de kansrijke blik van wonen in de stad, van zorgvoorzieningen voor onze ouderen, van weer meer werken in de stad. Zo kunnen we echt nieuw elan geven aan onze binnensteden. Tijd voor Stadsvernieuwing in de 21^e Eeuw. Net als de vorige stadsvernieuwing gaat dit niet zonder een stuwende rol van de overheid en is serieus budget nodig om dit te realiseren.

“Never waste a good crisis” is het welbekende motto en dat gaat zeker op voor onze binnensteden.

Zoek daarom juist nu de samenwerking in en met de partijen in de Gouden Cirkel. Betrek daarbij als gemeente en samenwerkingsverband vooral expertise van buiten. Er is veel werk aan de winkel! Laat geen tijd verloren gaan die je straks hard nodig blijkt te hebben. Dus vooral NU: samen aan de slag met en binnen je gemeente!

Rene Vierkant is als professional aangesloten bij In Je Kracht (IJK), een initiatief van Ik Onderneem! en BRO. Via In Je Kracht kan René Vierkant u helpen bij de vastgoedopaven in uw winkelgebied, gesteund en gevoed door andere professionals uit het IJK-netwerk.

Wilt u in contact komen? Kijk dan op www.ijk-professionals.nl