Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, 15 april 2021
Kernwinkelgebied Binnenstad
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer B.Bahlmann
Raadsgriffie:	de heer W. van der Meer
Fracties:	Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-SGP/ChristenUnie - VVD-D66-SP-GroenLinks-Gorcum Actief-Fractie van Maaren
Portefeuillehouder:	de heer J. van der Geest
Ambtelijk:	de heer J. Mos, de heer J. Wichers
Gasten:	de heer J. Mens, vastgoedeigenaar en de heer Van Zuilen
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Kernwinkelgebied Binnenstad

Om Gorinchem in de toekomst aantrekkelijk te houden, zijn maatregelen gewenst gericht op enerzijds het behouden van aantrekkingskracht, economische vitaliteit en werkgelegenheid en anderzijds op het versterken van de sociaal-maatschappelijke waarde van het centrumgebied.
Zoals in vrijwel alle steden in Nederland is er ook in Gorinchem sprake van structurele winkelleegstand. Niet verwacht mag worden dat het overschot aan winkelmeters nog door de detailhandel zal worden ingevuld. Het is daarom wenselijk te komen tot een geconcentreerd aanbod. Hiertoe heeft een aantal eigenaren van winkelvastgoed het initiatief genomen om te komen tot een compacter kernwinkelgebied. Om dit te bereiken is samenwerking met alle stakeholders, waaronder de gemeente, essentieel.
Wat dit inhoudt, wordt door middel van een presentatie nader toegelicht.

Wethouder Van der Geest geeft een toelichting. De raad heeft € 75.000 beschikbaar gesteld voor dit revitalisatietraject. Ook andere partijen leveren hier een financiële bijdrage aan. BSM, vastgoed en de Rabobank.

De heer Wichers geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs). Hij schetst zijn activiteiten als centrummanager in de afgelopen jaren in Bodegraven. Hij ziet voor Gorinchem grote kansen. Hij schetst de uitgangspunten voor de revitalisatie. Een gebiedsbenadering van het centrum, niet per pand. In Gorinchem is een en ander al goed georganiseerd in het BSM. Het is belangrijk alle vastgoedeigenaren erbij te betrekken via een collectieve gedachte. Hij schetst het simulatiespel geleid door het Kadaster aan de hand van het voorbeeld Bodegraven. Na het simulatiespel worden kansrijke locaties benoemd, vervolgens een locatiegerichte aanpak, clustergesprekken en individuele gesprekken.
Op 17 mei zal het simulatiespel met de eerste eigenaren gespeeld worden; de tweede vastgoedavond is medio juli.
De stimuleringsfondsen worden geschetst: verhuissubsidie, transformatiesubsidie, plansubsidie en gevelsubsidie. Ook de verschillende kansen inzake beeldkwaliteit, omgevingsvisie, wonen, citymarketing.

De voorzitter bedankt voor de presentatie en geeft gelegenheid voor het stellen van vragen.

Mevrouw Haarsma zegt blij te zijn met de plannen. Zij heeft wel zorg over de smalle aanpak van de problematiek via het vastgoed. Hoe komt men tot een kwalitatief aantrekkelijk

aanbod. Zij noemt ook de parkeermogelijkheden. Ze vraagt zich af of er een beeld is met betrekking tot de omvang van het stimuleringsfonds. Ook vraagt zij naar de m2 prijs in Gorinchem in relatie tot andere steden.

De heer Wichers gaat in op de branchering; hij houdt zich niet bezig met de dynamiek van de retail. De huurprijzen komen weer op een normaal niveau als het kernwinkelgebied compact gemaakt worden. Daarmee stijgt ook de kwaliteit van het ondernemerschap. De consument wil belevingen. De m2 prijs ten opzichte van gelijkwaardige gemeenten ligt in Gorinchem iets hoger. Met betrekking tot het stimuleringsfonds zegt hij dat hij in Bodegraven ongeveer vier ton nodig had; in Sliedrecht wordt gewerkt met een budget van 3,5 ton.

Mevrouw Van Maaren vraagt naar het tijdpad waarop in Gorinchem gerekend moet worden. Zij vraagt wat er in de afgelopen periode is gebeurd, omdat twee jaar geleden een vergelijkbare presentatie is geweest.

De heer Wichers noemt de schaalgrootte van het winkelgebied; binnen twee jaar subsidie aanvragen en binnen een jaar de uitvoering.

De heer Mos licht toe dat het proces pas aangegaan kan worden als het breed gedragen wordt door de winkeliers en de vastgoedeigenaren. De heer Mens zal hier wel iets over kunnen zeggen.

De heer Wientjes vraagt aandacht voor de kansen voor het wonen boven winkels. Met betrekking tot cultuur zegt hij dat er op dat gebied ook kansen zijn voor het onroerend goed. Hoe wordt dat meegenomen in het plan en wat doe je als partijen niet willen meewerken?

De heer Wichers zegt dat aan het speelbord van Gorinchem cultuur toegevoegd wordt. Als partijen niet willen meewerken, alles gaat op basis van relaties. Partijen worden niet gedwongen. De ervaring leert dat een beweging in gang zetten die gemaakt moet worden een duwtje in de rug is om tot actie te komen. Iedereen ziet wel dat er iets nodig is. Wonen boven winkels verschilt per gemeente. Hijzelf juicht het toe als het mogelijk is. Wonen betekent ook economie.

De heer Hassouna vraagt naar een cijfermatige onderbouwing van het voorbeeld Bodegraven, naar de randvoorwaarden en hoe de effecten gemeten zijn.

De heer Wichers antwoordt dat revitalisatie van het winkelgebied de opgave was, het compacter maken van het winkelgebied en het toevoegen van wonen aan de randen, een beter verblijfsklimaat en ondernemersklimaat. De tevredenheid van de inwoner is omhoog gegaan. Corona heeft wel een vertroebelende invloed gehad. Ook ondernemers van buiten de gemeente werden aangetrokken door de activiteiten.

De heer Hassouna hoort vooral kwalitatieve elementen; hij zou graag een cijfermatige onderbouwing krijgen.
De heer Wichers zal deze vraag schriftelijk beantwoorden.

De heer Kuijten merkt op dat er nu wel leegstand is, maar dat het wel weer wat aantrekt. Hij vraagt of de stichting Stadsherstel hier een rol in kan vervullen waar het gaat om de uitstraling van het winkelgebied.

De heer Mos merkt op dat het nu gaat om de aftrap van het proces; de kwaliteit van de gevels en panden komt bij een volgende stap aan de orde.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Mens.

De heer Mens geeft een toelichting. Gorinchem heeft te maken met leegstand, voortvloeiend uit veranderingen in de samenleving. Consumenten zijn steeds mobieler en beter geïnformeerd. Winkels ondervinden concurrentie van webshops. Na de kredietcrisis is de detailhandel nooit echt hersteld. Vanaf 2017 stabiliseerde de leegstand. In Gorinchem is vervolgens ingezet op een actieve aanpak van het probleem met actieve verhuur en herbestemming. Hij noemt hier enkele voorbeelden van. 5000 m2 winkelvloeroppervlak is aan het winkelgebied onttrokken en doorontwikkeld naar wonen. De omzet op internet neemt nog steeds toe. Corona heeft dit versterkt. Het heeft gevolgen in het centrum. Ook grote ketens hebben het moeilijk of hebben de crisis niet doorstaan. Winkels verplaatsen zich ook naar A-locaties. Deze transitie kan versneld worden. Hij schetst hoe het zal verlopen als men de markt zijn werk laat doen. Dit is ongunstig. Niets doen is geen optie. Als men met elkaar aan de slag gaat, dan moet dat nu gebeuren. Gorinchem moet een aantrekkelijke stad blijven. Hij wil dit graag samen oppakken. Alle voorwaarden moeten duidelijk zijn en vraagstukken moeten opgelost worden. Samenwerking tussen gemeente, ondernemers, Hartje Gorinchem en vastgoedeigenaren is belangrijk. Men heeft elkaar in dezen nodig. De gemeente kan een rol vervullen als aanjager en ion het formuleren van randvoorwaarden. Eigenaren van panden moeten ook actief benaderd worden. Een realistische benadering is wenselijk waar het gaat om de mogelijkheden van panden. Binnen een termijn van twee jaar kan zo een compact gebied gecreëerd worden, aansluitend op de behoeften van de consument met cultuur en horeca. Gorinchem heeft veel potentie met historische en culturele waarden. Marketing is een belangrijk onderdeel van dit samenspel. Meer toerisme creëert ook meer koopkracht. Een kopgroep van vastgoedeigenaren heeft al aangegeven hiermee aan het werk te willen gaan samen met andere partijen. Alleen gezamenlijk kan het doel bereikt worden. Ook andere belangengroepen kunnen hieraan meewerken. BSM zag het belang en heeft de heer Wichers benaderd. Men staat aan het begin van een ingrijpend proces. De tijd is rijp voor actie. Het simulatiespel kan van start gaan.

De heer Van Zuilen stelt zich voor als ondernemer in de binnenstad. Hij onderschrijft het verhaal van de heer Mens. In Retail bevestigt het compact maken van de winkelfunctie in de stad. 10 tot 30% van de non food winkels zal verdwijnen. De winkels zijn al klanten kwijtgeraakt door online shoppen en corona heeft dit versterkt. Per saldo zal er een overschot van 20% aan winkeloppervlakte zijn. Corona biedt ook kansen. Consumenten hebben lokaal en regionaal shoppen hervonden. Gorinchem kan haar positie verzilveren en haar relevantie behouden. Er moet wel invulling gegeven worden aan de transformatieopgave. De heer Van Zuilen schetst hoe we onze binnenstad leefbaar en vitaal houden. Men moet zichzelf als ondernemer in de binnenstad kritisch bekijken. Klanten worden steeds veeleisender. Het binnenstad winkelcentrum moet concurreren met andere steden en shopping malls. Hij noemt hier enkele voorbeelden van. Gorinchem kan hier wat van leren. De roep om authenticiteit klinkt luider en Gorinchem kan dit uitbuiten. Er is nog veel te winnen. Het persoonlijke en kleinschalige van Gorinchem moet behouden worden maar er moet ook gekeken worden naar nieuwe retail. Er moet gebruik gemaakt worden van het momentum.

De heer Van Willigen bedankt de heren Wichers, Mens en Van Zuilen voor hun realisme. Hij denkt dat het goed is om samen de binnenstad aan te pakken. Hij is erg enthousiast over de plannen.

De heer Wientjes vindt het een interessant verhaal. Hij mist nog wel de term Warenhuis Binnenstad. Dat sprak iedereen aan. Aan de wethouder vraagt hij hoe om te gaan met de meubelboulevard en de winkelcentra buiten de binnenstad.

Wethouder Van der Geest neemt de suggesties die gedaan zijn mee in het proces.

Mevrouw Dansen vond het verhaal van de heer Van Zuilen erg goed. Zij heeft wel weinig gehoord over het specifieke van Gorinchem. De stad is ook mooi als je niet komt om te winkelen; beide functies kunnen ook gecombineerd worden. Cultuur goed erbij betrekken.

Mevrouw Hamann vraagt waar de klandizie gezocht wordt.

De heer Van Zuilen antwoordt de bewoners en de regio maar ook andere bezoekers.
De heer Mens is het hiermee eens. Gorinchem trekt als mooie stad automatisch klanten aan. De bewoners gaan er ook van profiteren.

De heer Wientjes vraagt de wethouder om ook kritisch te kijken naar het vastgoed dat in bezit van de gemeente is.

Wethouder Van der Geest geeft aan de energie en urgentie gevoeld te hebben en ook de betrokkenheid van de heren Wichers, Mens en Van Zuilen. Het is een belangrijk thema voor de stad. Hij voelt zich gesterkt om hiermee aan de slag te gaan.

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun inbreng. Hij noteert de toezegging van de heer Wichers die de vraag van de heer Hassouna schriftelijk zal beantwoorden.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.