

René Haerkens, Udens winkelcentrumbewoner, ex-UdenCentrumwinkelier, Internationaal Retailexpert.
Je kunt dus wel spreken van ervaringsdeskundige ! 3 werksessies meegemaakt voor CentrumVisie

Het Udens winkelcentrum staat in brand.

Wat is de verwachting?

Het Gemeentelijk Coalitieakkoord CentrumVisie bevat de opdracht het centrum vitaal te houden. In het CentrumVisie project zijn de werkelijke actoren van devaluatie van het centrum buiten beschouwing gelaten. Ik zal de 3 groepsgewijs bespreken.

Uit het recent "How To Shop" onderzoek van een groot winkelvastgoedpartij Rodamco is de verwachting dat leegstand of wijziging in beleving van het winkelvloeroppervlak tot 2025 zal oplopen tot notabene 50%. De jaarcijfers 2019 van de winkeliers zijn nog niet opgemaakt. Er zullen dan rond maart/april nog verscheidene faillissementen gaan volgen. Het Udens winkelcentrum zal dan ook geen andere performance laten zien. De nog overblijvende landelijke (groot)winkelbedrijven zullen zich nog meer gaan richten op de grote stadscentra boven de 80.000 inwoners.

Het veranderde CONSUMENTENGEDRAG (MEER ONLINE IS DOOR HET CENTRUM NIET OPGEPIKT) ?

Grotere invloed op het koopgedrag door de B2C (Business to Consumer) verkopen via websites. Nog grotere webwinkels (Amazon- Alibaba e.a.) staan te kloppen op de Internetdeur met G5snelheid komen ze inbreken. Deze distributiekanaalen (de zgn. dozenschuivers) die met oneerlijke fiscale- en locatievoordelen parasiteren op de fysieke retailers en zal ze flink gaan uitschudden. De kleine- en middelgrote winkelorganisaties, de lokale overheden zijn niet in staat deze transitie virtueel en analoog te kunnen tackelen. Buiten imageschade zal het retail-onroerendgoed en daarmee het winkelcentrum zeker devalueren en de eigenaren/beleggers zullen zich anders opgaan stellen. Helaas kan de lokale overheid voor het behoud van een vitaal winkelcentra, niet vertrouwen op de onzichtbare hand van de vrije markt.

De Winkeliers: Ik maak me zorgen over het geringe en trage verandervermogen van winkeliers. Het is van vitaal belang dat met name de kleine-middelgrote winkeliers een oplossing vinden. Wat betreft toekomstbestendigheid dienen zij uit te gaan van de eigen waardes gesteund door een nog op te richten professioneel overkoepelend **Centrum Beheer**. In een coproductie met de Winkeliers, Horeca en Centrumbewoners ontstaat consistentie. De gemeente dient "out of the box" voorzieningen te treffen en voorrang te verlenen aan uitvoeringen, die voorrang verdient op de uitkomsten van het CentrumVisie project. Ze dient middels een centraal Udens internetplatform, de centrumstakeholders, productgewijs op het Internet te presenteren onder bijv. www.udensshopping.com, zodat niet iedere winkelier het internetwiel hoeft uit te vinden en enorme kosten kan besparen.

De Gemeente

Een oproep voor bestuurlijke initiatieven om strijd lust bij de lokale retailers aan te wakkeren. Daarvoor is politieke lef en dynamische regelgeving nodig. Door de heersende hogehurenbacterie zal niemand zich nog verbazen dat zelfstandige winkeliers in het centrum dreigen te verdwijnen en nieuwe zich hier niet meer kunnen vestigen. Het creëren van speciale beleidsregels is noodzakelijk om grenzen te stellen aan het aantal vestigingen van één winkelmerk. Externe juridische adviezen inwinnen is dan een effectief middel om die grenzen te markeren. Het gaat daarbij niet om een verbod van ketens, maar om een gereguleerd vestigingsbeleid om eenheidsworst van prijsvechters en de huurprijs-opdrijvingen in gecentreerde woonomgevingen tegen te kunnen gaan.

Om verdere leegstand en de voortvloeiende onroerendgoed speculaties te beperken, dienen we de pandeigenaren en beleggers mede verantwoordelijk te maken voor een vitaal centrum. Zo zal een **"Lokale Leegstand Heffing"** op korte termijn moeten worden ingevoerd voor leegstaande bedrijfs-panden en woningen langer dan een jaar.(modus operandi vinden binnen de OZB)

Het instellen van een **Overkoepelend Centrum Beheersorgaan** waarin winkeliers, horeca, centrumbewoners en maatschappelijke instituten als één collectief participeren. Waaronder een centrummanager de uitvoerende CEO rol gaat vervullen. Men mag deze manager dan ook niet loslaten op ingewikkelde centrumprocessen alvorens hier beleidslijnen op te stellen.

CentrumBewoners; hebben een ander karakter dan wijkbewoners.

De belangstelling van jong en oud voor wonen in het centrum is zo groot dat het inwonersaantal makkelijk zou kunnen verdubbelen. De bestedingen van de bewoners in het centrum zouden dan ook synchroon kunnen oplopen. Reken maar uit wat dat oplevert.

Het huidige Centrum Bewoners Gebieds Platform mist elke slagkracht. Het speelde dan ook een kleine onwaardige rol in de Centrumvisie project. De Gemeente dient daarom ruimte te geven voor het verlenen van ruime **Participatie Initiatieven**, zowel commercieel als maatschappelijk. De bestuursvorm van de CentrumBewoners zou dan ook professioneel georganiseerd dienen te worden en ingebed onder de nieuwe Omgevingswet 2021 vallen. Het moet gaan over het benutten, beschermen en dragen van de woon/leefomgeving in het centrum en integreren bij centrumbestemmingsplannen en milieuwetgeving. Deze nieuwe **CentrumBewonersOrganisatie** zou daarvoor bestuurlijk financieel sterk onderbouwd moeten worden, zodat zij ook facilitair kan aanhaken met externe expertise.

Gezien de uiterst fragile positie van het Udens Winkel Centrum verzoek ik met nadruk de Raadscommissie c.q. Gemeentebestuur: **Het CentrumVisie2021 project op te schorten c.q. stop te zetten en de financiële- en energiek-besparing hiervan te reserveren voor uitwerking van onderstaand 4 punten.**

1. De **Vestigingswet en Branchebescherming** actualiseren.
2. Om nog grotere leegstand en een onoverzienbare schade aan het winkelcentrum te voorkomen is het noodzakelijk een **“Lokale Leegstand Heffing”** op ondernemerspanden en woningen in te voeren.
3. Een **Overkoepelend Centraal Centrum Beheersorgaan** op te initiëren waarin winkeliers, horeca, centrum bewoners en de maatschappelijke instituten als collectief participeren.
4. Een waardige **bestuursvorm voor het Centrumplatform** te kiezen zodat het ook een relatieve inbreng krijgt bij het Centrumprojecten.

Houdt u zich niet in om mij verdere vragen te stellen,

Met vriendelijke groet,

