Herontwikkeling Citycentrum Veldhoven: wat kunnen we leren van situaties elders?

Informatie gemeenteraad
6 juli 2021
Peter ter Hark

Fontys
DE ONDERNEMENDE REGIO

Peter ter Hark

- Adviseur retailvastgoed/supermarkten (Retail Prospect)
- Docent projectontwikkeling & vastgoedmanagement
- Sr. onderzoeker Lectoraat “ondernemende binnenstad”
- Lid werkplaats detailhandel Metropoolregio Eindhoven
- RvT Retail Platform Brabant
- Lid Retailadviescommissie Metropoolregio Eindhoven
- Docent Masterclass detailhandel

Fontys

DE ONDERNEMENDE REGIO

Citycentrum Veldhoven.

Aan de slag met transformatie

Fontys

DE ONDERNEMENDE REGIO

What’s going on?

- Technologie zorgt voor hele snelle wijzigingen (apps, artificial intelligence, blockchains, augmented reality, robots) die nog sneller weer worden vervangen door nieuwe techniek;
- Gedrag van mensen en maatschappij veranderen mede daardoor in steeds sneller tempo;
- Retail is alweer door de zoveelste slag heen, de volgende slagen blijven komen;
- Winkelgebieden kampen meestal een erfenis uit het (verre) verleden en zijn (vaak) saai en lelijk;
- Corona werkt als een katalysator op nog meer veranderingen in het winkellandschap.

Fontys

DE ONDERNEMENDE REGIO

Waar moeten we naar toe?

Winkelcentra en binnensteden zijn de afgelopen decennia gegroeid naar monofunctionele gebieden. Voor de “nieuwe” gebruiker moet het stadscentrum een plek worden waar je ook zonder koopmotief naar toe wilt gaan en waar alle groepen op hun eigen moment iets kunnen beleven dat voor hun de moeite waard is.

Multi-functionaliteit is derhalve het uitgangspunt voor de toekomst!

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

Opzet van het onderzoek

- De lessen en leerpunten achterhalen die naar voren zijn gekomen bij het transformatieproces van vergelijkbare kernen en situaties;
- Beschrijven van de rol die de stakeholders kunnen krijgen in dit proces;
- In kaart brengen welke acties op korte en langere termijn ondernomen kunnen worden.

Onderzoeksteam:
C.J . Pen (Lector)
Peter ter Hark (Sr. Onderzoeker)
Bernadette van Rooij (student assistent)
Malou Geraets (Student assistent)

Fontys
DE ONDERNEMENDE REGIO

Selectie kernen

- Beverwijk (Inge Reijmer)
- Bilthoven (Henriette den Hertog)
- Sittard-Geleen (Maurice Rutten)
- Rijswijk
- Hengelo (René Vierkant)
- Roosendaal (Marcella Goorden)
- Delfzijl (Dick Janssen)
- Alphen aan den Rijn (Carel van Rosmalen)
- Nieuwegein (Wieger Apperloo)
- Oosterhout (Eric Duffhuis)
- Rotterdam Hillegersberg

Fontys

DE ONDERNEMENDE REGIO

Beverwijk.

Tips en leermomenten

- Niet teveel willen sturen, maar bewust aanjagen vanuit de gemeente is wel echt nodig. Eigenaren en ondernemers kunnen daar dan zelf op inspringen.
- Onderschat niet de emoties van de eigenaren
- Houdt de rug recht bij het maken van scheidingslijnen en plannen
- Het beleid werkt goed, maar moet wel standvastig zijn. De wethouder moet kracht uitstralen. Als er een heel mooi plan binnenkomt dat niet past binnen het beleid, dan moet dit duidelijk gemaakt worden. In overleg kan dit plan wellicht op een betere plek gerealiseerd worden.
- Als de samenwerking vanuit de gouden driehoek (eigenaren, ondernemers en gemeente) niet had bestaan dan waren de plannen nooit van de grond gekomen.

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

Bilthoven.

Tips en leermomenten

- Vanaf het begin moet de mening van iedereen worden meegenomen. Op deze manier kunnen de discussies op het begin plaatsvinden en worden opgelost. Juist in het begin van het proces moet worden geïnvesteerd in de ontwikkeling van het plan om problemen van belangen later in het proces te voorkomen.
- Laat de mensen in groepen discussies voeren om te komen tot een gezamenlijk standpunt. Er zullen echter altijd mensen blijven die het ergens niet mee eens zijn.
- Als de gemeente geen vastgoed- of juridische positie heeft blijft de voortgang zeer onzeker. Inspraak en procedures kunnen de voortgang dan ernstig vertragen.

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

Sittard-Geleen.

Tips en leermomenten

- Blijf realistisch
- Breng het compact maken van de stad met een leuke boodschap
- Kijk naar goede kwaliteit en ga niet te snel te werk. Neem het groen mee.
- Kijk of je het aanloopgebied kan gebruiken kan gebruiken als introductie voor de verdere plannen en check de bereikbaarheid van de vastgoedeigenaren om mee te helpen.
- Zorg dat je met alle stakeholders aan tafel zit, richt je proces goed in. Je zult de geesten er voor rijp moeten krijgen, je moet zorgen dat je iedereen aan tafel krijgt.
- Je moet een alternatief bieden anders krijg je de deelnemers niet mee. De gemeente heeft daarom gewerkt met subsidie.
- Horeca en cultuur zijn ook heel belangrijk in het proces.
- Vriendelijkheid moet je overal terugzien. Niet alleen in de winkels.

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

Rijswijk.

Tips en leermomenten

- Onderschat niet de complexiteit van de opgave.
- Ga geen successen uit het verleden kopiëren. Elke transformatie en locatie is verschillend.
- Schets perfectief. Neem initiatief. Zet zelf de punten op de horizon en vraag naar commitment van de vastgoedeigenaren.
- Toon lef en ambitie en initieer ook als zelf als gemeente.
- Geef pioniers de ruimte.
- Ga niet overhaast en ondoordacht te werk. Voer eerst veel onderzoek uit en huur experts in.
- Betrek de stakeholders bij het proces.
- Behoud een open communicatie met alle stakeholders.
- Stel een retailvisie op. Het is belangrijk om echt duidelijk te maken dat de volle glorie van het winkelcentrum niet meer terugkomt. Geef hierbij een toekomstperspectief.
- Denk niet vanuit slechts één functie.
- Zet een Q-team (van externe deskundigen) in om het geheel van architectuur in de gaten te houden.

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

Hengelo.

Tips en leermomenten

- Als je met een plan gaat werken en je zet er energie op, dan zie dat de markt zich opeens die kant op gaat richten.
- Wanneer de gemeente besluiten neemt en ook echt dingen uitvoert, dan zie je dat de markt hierop gaat inhaken. Bijvoorbeeld een winkelgebied wordt daadwerkelijk leegmaakt en op andere plek worden meters ontwikkeld. Dit lijdt ertoe dat andere partijen ook hun investeringsbeslissingen naar deze nieuwe werkelijkheid gaan richten.
- Onduidelijkheid en onzekerheid zorgt ervoor dat er niet geïnvesteerd wordt.
- Geen investeringen in binnensteden is dodelijk. Consumenten gaan naar de binnenstad voor een gezellige beleving. Indien dit er niet is gaan zij ergens anders heen.
- Bij verandering kunnen veel emoties opkomen bij stakeholders. Dit kan een hele negatieve sfeer met zich meebrengen. Deze sfeer kan worden omgeslagen door veel in gesprek te gaan en te overleggen met de partijen.

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

Roosendaal.

Tips en leermomenten

- Zonder samenwerking kom je nergens. Je hebt elkaar zo hard nodig. Van deze samenwerking zullen we ook nog jaren de vruchten plukken.
- Bij de samenwerking is regie en beleid vanuit de gemeente nodig.
- Kijk ook vooral naar de kwaliteit van de binnenstad en de voorzieningen die zij te bieden heeft. Een plek moet vernieuwend zijn en iets toevoegen. Rekening houdend met andere gebieden moeten ze elkaar aanvullen, niet kopiëren.

Fontys

DE ONDERNEMENDE REGIO

Delfzijl.

Tips en leermomenten

- Kom niet gelijk met plannen, maar stel jezelf eerst voor
- Laat mensen leeglopen op de ellende die ze hebben. Je moet mensen daar eerst de ruimte voor geven, voordat je zelf al direct met de oplossingen komt. De mensen moeten hun verhaal kwijt.
- Kijk goed naar wat je wil en kijk naar je duurzaamheidsambities. Dit heeft namelijk ook veel te maken met je ondergrondse infrastructuur.
- Je hebt een bestuurder nodig die de nieuwe plannen omarmd, maar die tegelijkertijd ook op het zeepkistje durft te staan als het even spannend wordt.
- Maak meerdere scenario's en alternatieven, want in de tien jaar dat je bezig bent gaat er gegarandeerd iets mis.
- Ga op zoek naar externe funding, ook al kun je het zelf betalen. Als je externe funding krijgt wordt het namelijk sneller geaccepteerd binnen de gemeenteraad.

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

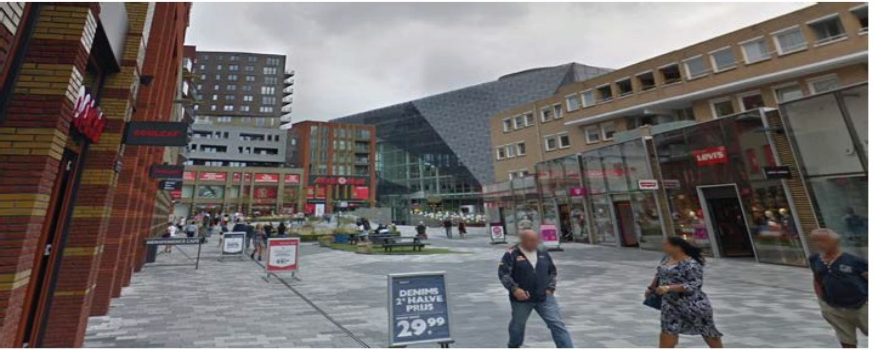
Alphen aan den Rijn.

Tips en leermomenten

- We hebben intern veel te lang gediscussieerd over bepaalde ontsluitingsstructuren, dat had sneller gemoeten.
- De participatie had nog wel beter gekund. We hebben een klankbord groep die we laten meepraten, maar dat leidt soms tot het gevoel dat de klankbord groep mag meebeslissen. Daardoor gaat het beslissen niet snel genoeg, je moet op een gegeven moment gewoon doorpakken. Je krijgt nooit 100% zekerheid.
- Je moet vooral vooruitkijken en constateren dat er onzekerheden zijn, maar die lossen zichzelf vaak vanzelf op. Gewoon doorpakken is het advies.
- Het inhuren van een architect is geen garantie voor succes. Sommige architecten begrijpen gewoon niet wat je wilt.
- Verder hebben pandeigenaren vaak hele andere belangen dan de gemeente, waardoor ze geen haast hebben met het renoveren van hun pand. Soms zijn bepaalde pandeigenaren verantwoordelijk voor stagnatie, houd hier rekening mee.
- Denk in mogelijkheden, ga niet voor een maximum maar voor een optimum.

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

Nieuwegein.



Tips en leermomenten

- Depolitiseer het transformatieproces van de binnenstad.
- Focus je op de doelen, zodat er voor iedereen bepaalde doelen behaald worden.
- Neem het college van B&W mee in deze overtuiging. Hou je ambitie hoog, terug kan altijd nog.
- We hebben ook heel veel adviseurs ingehuurd, waardoor we het vastgoed bijvoorbeeld veel goedkoper hebben ingekocht. Dit kost wel inhuurkosten, maar uiteindelijk levert het zoveel meer op.
- Maak gebruik van externe deskundigheid, zoals het Q-team
- Met het instellen van een projectbureau loop je het risico van een staat binnen een staat.

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

Oosterhout.

Tips en leermomenten

- Een centrum zoals Veldhoven moet zich naar buiten toe keren en niet naar binnen toe.
- Consumenten zullen zich liever richten op de lokale ondernemers die zich ook daadwerkelijk op gastvrijheid hebben gericht. Ze zijn op zoek naar vertrouwen, dus die willen dit zien. Ze willen niet naar een winkel toe waar de ondernemer de consument niet kent.
- Consumenten moeten zich thuis voelen in een winkel, zodat ze liever bij diegene iets kopen zodat ze het niet online gaan kopen. Er moet personeel in de winkel staan die ook daadwerkelijk vragen kan beantwoorden.
- Als foodspecialist wil je bijvoorbeeld nog open zijn en kant-en-klaar maaltijden aanbieden als mensen thuis komen van hun werk.
- Ondernemers moeten vooral gaan loslaten wat ze al jaren doen en kijken waar ze daadwerkelijk winst uit kunnen halen. Ook moeten er zaken zitten waar mensen kunnen werken, dus een KoffieLab waar mensen iets kunnen drinken maar tegelijkertijd ook met rust gelaten worden en comfortabel kunnen werken.

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

Rotterdam Hillegersberg.

Tips en leermomenten

- Vastgoedeigenaren en de benadering daarvan zijn cruciaal om de transformatie van de grond te krijgen. De meeste vastgoedeigenaren blijken bereid om mee te werken, mits het plan voor hen financieel haalbaar is;
- Communicatie met alle betrokken stakeholders is cruciaal om de neuzen dezelfde kant op te laten wijzen;
- De BIZ en het kadaster hebben hier in Rotterdam een cruciale rol gespeeld als basis voor verdere acties;
- Denken in andere functies dan retail is voor veel vastgoedbeleggers een forse stap;
- Duidelijk moet worden voor vastgoedbeleggers is dat het geld nu op twee in plaats van één verdieping verdiend moet worden.
- Ideeën vanuit de betrokken partijen worden door de gemeente omarmd in plaats van een visie op te leggen.
- Het gevaar ligt op de loer dat de realisatie van ideeën vertraging oploopt bij de ambtelijke procedures die niet ingesteld zijn op snelle veranderingen.

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

Hoofdlijnen uit het onderzoek

- Visie gemeente
- Rol gemeente
- Rol eigenaren
- Participatie
- Financiële middelen
- Transformatie
- Inzet deskundigen
- Communicatietraject

Vragen?

Fontys

DE ONDERNEMENDE REGIO