

EENHEID VAN WINKELIERS VAN BELANG BIJ RENOVATIE

Winkeliers hebben direct te maken met de voor- en nadelen van een renovatie. Maatregelen kosten veel geld en de overlast tijdens de renovatie heeft een negatieve invloed op de omzet. Wij spraken met de heer Grifhorst, voorzitter van de winkeliersvereniging Gelderlandplein in Amsterdam, en de heer Kiela, voorzitter van de winkeliersvereniging Koperwiek in Capelle aan de IJssel, om te kijken hoe belangrijk de rol van de winkeliersvereniging in het renovatieproces is.

De renovatie van het winkelcentrum op het Gelderlandplein in Amsterdam Buitenveldert start dit najaar. De winkeliersvereniging is zeer nauw betrokken bij de planvoorbereiding, aldus de heer Grifhorst. De bijdrage van de winkeliers aan de winkeliersvereniging is relatief gezien een van de hoogste in het land. De vereniging heeft zitting in de projectgroep waarin, naast de ontwikkelaar Burg-holding, het Breed Buitenvelderts Vrouwenoverleg, het Wijkopbouwcentrum Buitenveldert en Albert Heijn zitting hebben. Steun vanuit de wijkbevolking is onontbeerlijk, omdat deze het primaire draagvlak voor het winkelcentrum vormt.

PLANVORMING

De Koperwiek is medio 1988 gerenoveerd. Tijdens het renovatieproces bleef de rol van de winkeliersvereniging niet beperkt tot enkele adviezen, aldus de heer Kiela. Bij de planvorming die vooraf ging aan de renovatie was zij sterk betrokken. Over de invulling van de plannen vond overleg plaats tussen de winkeliersvereniging en de architect. Tijdens de renovatie heeft de winkeliersvereniging activiteiten georganiseerd om het centrum, ondanks de overlast van de renovatie, aantrekkelijk te houden voor de consument. Bij de op handen zijnde uitbreiding van het winkelcentrum neemt de winkeliersvereniging een actieve houding aan. Men vertrouwt er op, dat de eigenaar van de Koperwiek (van de Vorm Vastgoedbeheer) en de gemeente er op zullen letten dat de extra winkels het economisch functioneren niet zullen aantasten.

EISEN

Het Gelderlandplein is gebouwd in de jaren zestig en zeventig. Net als vele andere centra uit die tijd voldoet het cen-

trum qua opzet en winkelinfilling niet meer aan de eisen van de huidige consument. Hoewel zaken als leegstand en verpaupering zich niet voordoen, is er toch een dringende noodzaak tot renovatie. "Het kost vijf maal zoveel moeite een consument terug te winnen dan hem te houden", aldus Grifhorst.

Ook de Koperwiek, voldeed niet meer aan de eisen die de moderne consument stelt aan een winkelcentrum. De vloer werd vernieuwd, er kwam een overkapping en het centrum is gedeeltelijk uitgebreid.

KOOPKRACHTIG

De plannen voor het Gelderlandplein komen neer op uitbreiding van het winkeloppervlak, een grondige verbetering van het straatmeubilair en de bestrating, een overkapping en een parkeergarage. Tevens ligt het in de bedoeling om een aantal woningen op het Gelderlandplein bij te bouwen.

De lokale bevolking in Buitenveldert is een zeer koopkrachtig publiek, dat kwalitatief hoge eisen stelt aan de bewinkeling. De renovatie moet het Gelderlandplein dan ook een aanzien en uitstraling geven, die aansluit bij de wensen van de lokale bevolking. Samen met de architect heeft de winkeliersvereniging een optimale invulling van het gebied gevonden.

FINANCIERING

De hoogte van het investeringsbedrag is nog niet bekend. De gevolgen voor de huurhoogte van de ondernemers is daarom ook nog onduidelijk. De geplande woontoren en de woningen boven de nieuw geplande winkels vielen zowel bij de bewoners als de winkeliers in eerste instantie niet in de smaak.

Toch is de bouw ervan essentieel, omdat deze de onrendabele delen van het plan (zoals de parkeergarage) helpt financieren. Het is een van de belangrijkste opgaven van de winkeliersvereniging geweest om alle winkeliers op dat punt op een lijn te krijgen, en daarnaast de steun van de bevolking te verkrijgen.

De maatregelen bij de Koperwiek werden gefinancierd door een kleine huurverhoging voor de winkeliers. Tevens waren er inkomsten uit de opbrengst van de gerealiseerde uitbreiding.

De winkeliersvereniging vormt een brug tussen de belegger en ontwikkelaar enerzijds en de bevolking anderzijds. Maar, zo stelt Grifhorst: "Een ondernemer wil graag hard werken voor zijn gezin. Voor zijn schoonmoeder wordt het al moeilijker, maar voor een belegger wil hij zeker niet aan de gang.

"De heer Grifhorst is voorstander van het aanstellen van managers die een coördinerende rol vervullen tussen overheid en bedrijfsleven. De problemen waar de heer Grifhorst zich tegenover geplaatst ziet nemen zoveel tijd in beslag, dat de eigen onderneming op het tweede plan komt. Een apart aangestelde manager brengt zodoende altijd zijn geld op.

MENNO OVERTOOM EN AMMO LANTINGA
Redactie AGORA



De renovatie van het Gelderlandplein start dit najaar. Bron: DRO.