

HERSTRUCTURERING VAN STADSDEELWINKELCENTRA

HANS PETER VAN LEEUWEN

De afgelopen jaren zijn veel winkelcentra geherstructureerd. Daar is dan ook veel onderzoek naar gedaan en veel over gepubliceerd. Deze onderzoeken en publicaties betreffen doorgaans slechts buurt- en wijkwinkelcentra. Stadsdeelwinkelcentra zijn zelden onderzocht op de totstandkoming en uitvoering van herstructurering en de daaruit voortvloeiende effecten. Toch blijkt dat ook een aantal van deze winkelcentra in de afgelopen tijd geherstructureerd is. Om hierin meer inzicht te krijgen zijn twee stadsdeelwinkelcentra onderzocht, het betreft hier winkelcentrum Presikhaaf te Arnhem en winkelcentrum Dukenburg te Nijmegen.

In buurtwinkelcentra zijn voornamelijk ondernemers in de foodsector gevestigd. In Wijkwinkelcentra bevinden zich ook ondernemers die een assortiment voeren in de non-foodsector (onder meer modezaken). In stadsdeelwinkelcentra zijn daarnaast vaak ook nog warenhuizen gevestigd.

De winkelcentra Presikhaaf en Dukenburg zijn gekozen op basis van het soort van maatregelen, de eigendomsverhoudingen en het jaar van herstructurering.

TREKKERS

Aan de hand van een schema van kwaliteitscriteria van winkelconcentraties is gekeken welke maatregelen genomen zijn in het kader van de herstructurering. Het bleek dat in Presikhaaf de nadruk lag op

functionele maatregelen. Op elke hoek van het winkelcentrum werd een trekker gesitueerd en er werden diverse winkels binnen het winkelcentrum verplaatst. Daarnaast zijn nieuwe winkels aangetrokken die het assortiment aanvullen. In Dukenburg zijn vooral fysieke maatregelen getroffen. Deze maatregelen betreffen een vernieuwing van de overkapping, een nieuwe betegeling en een nieuwe verflaag op de wanden. Presikhaaf is in handen van één eigenaar, terwijl Dukenburg eigendom is van een Vereniging van Eigenaren. Ook is de aanleiding voor herstructurering voor beide winkelcentra verschillend. Zo kende Presikhaaf een leegstand van 40%. Bij Dukenburg ging het meer om het versterken van de huidige positie. Presikhaaf is geherstructureerd in 1987 en Dukenburg in 1988.

ONDERNEMERS

De effecten (financieel en niet-financieel) kunnen betrekking hebben op alle bij het proces betrokken zijnde actoren. Dit zijn: de gemeenten, de beleggers, de projectontwikkelaars en de ondernemers. Het onderzoek heeft zich gericht op de laatste actor. Dit is gedaan, omdat zij degenen zijn die de herstructurering betalen (onder meer via huurverhogingen) en degenen zijn die dagelijks geconfronteerd worden met de genomen maatregelen.

Onder de ondernemers die reeds voor de herstructurering aanwezig waren, werden mondelinge enquêtes gehouden. Hierdoor werden de totstandkoming van het proces en de effecten van de herstructurering in kaart gebracht. Daarnaast zijn interviews afgeno-

men bij de gemeenten, beheerders, projectontwikkelaars en eigenaren van de winkelcentra.

RESULTATEN

Het bleek dat de ondernemers in Presikhaaf geen rol hebben kunnen spelen in het proces. De reden is dat de eigenaren van beide winkelcentra de groep zo klein mogelijk wilden houden door alleen die ondernemers te betrekken die tevens hun winkel in eigendom hebben. Presikhaaf kent echter alleen huurders, Dukenburg kent daarentegen ook eigenaar-ondernemers. Het gevolg hiervan was dat de besluitvorming rond de herstructure-

De effecten voor de ondernemers: P.haaf D.burg

■ Omvang verhoging omzetten	++	+
■ Omvang servicekostenverhoging	-	--
■ Omvang huurprijsverhoging	-	--
■ Mate van verbetering winkelklimaat	++	+
■ Mate van verbetering winkelaanbod	++	+
■ Aantal extra bezoekers	++	+

ring langzamer verliep dan in Presikhaaf. De ondernemers van Presikhaaf vinden dat de herstructurering op meer punten positieve effecten voor hen heeft gehad dan de ondernemers van Dukenburg. Uit de tabel blijken de verschillende resultaten voor de ondernemers per winkelcentrum. De toename van de omzetten van de ondernemers en het aantal extra bezoekers in Presikhaaf zijn groter dan bij Dukenburg. Bovendien hebben de ondernemers in Presikhaaf minder huurverhoging en een geringere toename van de servicekosten gehad.

Wanneer gekeken wordt naar de totale kosten, dan zijn fysieke maatregelen duurder dan functionele maatregelen. De kosten van herstructurering voor de eigenaren waren daarentegen in Dukenburg minder (f5 miljoen) dan in Presikhaaf (f21 miljoen). De kosten zijn in Presikhaaf namelijk betaald door de enige eigenaar van Presikhaaf en dus niet door de ondernemers.

Wordt gekeken naar de effecten, dan blijken deze positiever te zijn voor de ondernemers van Presikhaaf dan die van Dukenburg. Dit is voor een gedeelte te verklaren uit de slechtere situatie van Presikhaaf voor de herstructurering, maar voor een ander deel door de getroffen maatregelen, waardoor meer consumenten vertrouwen kregen in het winkelcentrum.

De auteur is afgestudeerd als planoloog aan de Universiteit van Amsterdam. Dit artikel is gebaseerd op zijn doctoraalscriptie *Herstructurering stadsdeelwinkelcentra; oplossing voor de problemen?*



Het winkelcentrum Presikhaaf na de herstructurering. Bron: WPM