

Commercieel vastgoed naar een hoger niveau:

VECOVAB bemiddelt in de juiste invulling van de Leidse ambitie

Het college van burgemeester en wethouders in Leiden heeft grote plannen om de aantrekkingskracht van de Leidse binnenstad voor het winkelend publiek te vergroten. Het Aalmarktproject (rond het V&D complex) is daar een goed voorbeeld van. VECOVAB, de vereniging van eigenaren van commercieel vastgoed in de binnenstad van Leiden, maakt zich met name sterk voor een betere bereikbaarheid van het centrum, voldoende goede parkeervoorzieningen en meer aandacht voor een evenwichtige branchering. De vereniging is daarbij een volwaardige sparringpartner van het gemeentebestuur.



Teade Groen (links) en Paul van der Plas

VECOVAB is al enkele jaren actief als gesprekspartner van de gemeente Leiden. Eigenaren van commercieel vastgoed, met name winkels in het gebied binnen de Leidse singels, hebben zich hierin verenigd om de belangen te behartigen. De wederzijdse belangen met het college welteverstaan, namelijk de attractiviteit van de Leidse binnenstad bevorderen. Een evenwichtige balans tussen functies als wonen, winkelen en werken is daarbij het uitgangspunt om een stabiele en positieve waardeontwikkeling van het vastgoed op lange termijn te genereren. Daartoe participeert VECOVAB ook in het Centrummanagement Leiden (CML), een belangrijke spreekbuis van ondernemend Leiden.

Stadsvernieuwingsplan Aalmarkt

Een bereikbare, schone en veilige binnenstad met een interessant winkelaanbod is noodzakelijk om de consumenten vast te houden. Sfeer, ambiance, uniciteit en bereikbaarheid spelen daarin grote rollen. Zeker nu consumenten zich door de toenemende mobiliteit gemakkelijker kunnen begeven naar aankoopcentra op grotere afstand. VECOVAB spreekt de gemeente hier nadrukkelijk op aan. De ruimtelijke ambities van Leiden en de wijze waarop deze worden

vertaald naar concrete plannen zijn immers bepalend voor de toekomst van Leiden. "Op dit moment richten we ons bijvoorbeeld op Stadsvernieuwingsplan Aalmarkt en omgeving", aldus Teade Groen, bestuurslid van VECOVAB. "Het Aalmarktproject heeft als belangrijk doel de twee zelfstandig functionerende winkelstraten van de Leidse binnenstad meer met elkaar te verbinden. Op dit moment sluiten de Haarlemmerstraat en de Breestraat onvoldoende op elkaar aan om een mooie looproute te maken. Het plan dat er ligt is ambitieus en moet via een flink aantal vierkante meters winkelruimte een trekker worden voor de Leidse binnenstad."

"Het is zaak om het beleid van de gemeente in de beslissingsfase vanuit praktijkervaring te beïnvloeden"

"Maar het moet wel op een goede manier gebeuren", laat het bestuurslid erop volgen. "Vanuit onze ervaring en achtergrond kunnen wij een bemiddelende rol vervullen in het algemeen belang. Op basis van reële uitgangspunten. De gemeente heeft de beste bedoelingen, maar het wil wel eens gebeu-

ren dat bepaalde maatregelen een goede winkelontwikkeling belemmeren." Paul van der Plas, eveneens bestuurslid van VECOVAB, beaamt dit aan de hand van een voorbeeld. "Neem nu het deel van de Haarlemmerstraat richting de Hooigracht. De gemeente heeft op deze locatie een voorkeur voor kleine winkels, vanuit het oogpunt van gevelconservering een positieve insteek. Maar de kleinere winkelruimtes blijken soms lastig in te vullen. In Leiden is vanuit retailers juist vraag naar grotere winkelunits, die zijn echter niet gemakkelijk te vinden. En als ze er zijn worden er soms talrijke voorwaarden gesteld, waardoor een normale exploitatie vrijwel onmogelijk wordt. Onlangs heeft een grote winkelketen aangegeven interesse te hebben om zich daar te vestigen, hetgeen op weerstand stuitte bij de gemeente. Terwijl de ervaring leert dat je met enkele grote trekkers de rest van het gebied conform de bedoelingen kan ontwikkelen. Het werkt als een magneet op de andere bedrijven en het winkelend publiek. De trekker maakt de locatie attractiever. Hierdoor wordt het economisch interessanter, waardoor het plegen van onderhoud aan de gevels meer aandacht krijgt. Verder kan je meer levendigheid creëren in het gebied na sluitingstijd door het wonen boven de winkels te bevorderen. Voor ons als VECOVAB is het zaak om het beleid van de gemeente te beïnvloeden, vanuit de praktijkkennis en -ervaring die de bestuursleden ten toon spreiden."

Specialisten uit de praktijk

Deze praktijkkennis en -ervaring brengen de bestuursleden mee vanuit verschillende gelederen van de vastgoedbranche. Teade Groen werkt bij Achmea Vastgoed, dat belegt voor institutionele beleggers in alle sectoren in Nederland. Joost Laurens is afkomstig van het beursgenoteerde vastgoedfonds VastNed Retail. Paul van der Plas is directeur van Basis Bedrijfshuisvesting en Sjaak Scheffer heeft ruim 25 jaar ervaring als onroerend goedbezitter. Voorzitter van de vereniging is de onafhankelijke notaris Renée Meiners. De bestuursleden onderhouden goede contacten op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Periodiek vindt ook overleg plaats met de wethouders die verantwoordelijk zijn voor zaken als ruimtelijke ordening, economie en verkeer. Tevreden wordt geconstateerd dat het Leidse gemeentebestuur bereid is om naar de argumenten te luisteren en deze te laten meewegen in de beleidsvoering. Andersom geldt eveneens de bereidheid van de bestuursleden om zich in te leven in de argumenten van de gemeente. Deze verstandhouding vereffent het pad tot een goede communicatie.

Vanuit hun landelijke ervaring weet het bestuur tevens dat de aantrekkingskracht van een historische binnenstad als Leiden moeilijk is te evenaren. Toch is men zich ook bewust van de gevaren voor de winkeliers,

die voor het succes van hun onderneming afhankelijk zijn van een groot verzorgingsgebied. Teade Groen: "Bereikbaarheid en parkeerruimte verdienen onze grootst mogelijke aandacht. Het zijn absoluut de variabelen die bepalen of Leiden haar positie in de regio kan behouden. De hedendaagse consument wil op zijn wenken worden bediend anders raak je hem kwijt. Je kunt bijvoorbeeld de bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardiger openbaar vervoer. VECOVAB ziet zeker voor Leiden de toegevoegde waarde van de RijnGouweLijn. Wij hebben ons uitgesproken voor de aanleg van een tracé door de binnenstad en vinden ook de aansluiting met de Bollenstreek van groot belang. Het lightrail-traject van Gouda naar Leiden is niet afdoende. Voor een echte impuls moet de verbinding absoluut worden doorgetrokken tot aan de kust. Daardoor kan men vanuit dat deel van de regio het centrum van Leiden goed en snel bereiken."

Parkeren bevorderen

"Maar je kunt het openbaar vervoer nog zozeer stimuleren, er blijven altijd mensen die graag met de auto willen komen", vult Paul van der Plas zijn medebestuurder aan. "Consumenten willen bij voorkeur in het centrum zelf parkeren. Dat is in Leiden met haar historische binnenstad echter lastig. Voor de noodzakelijke toename van het aantal parkeerplaatsen zal je daardoor ook aan de in- en uitvalswegen parkeergarages moeten ontwikkelen. Het voormalige kantoor van de Belastingdienst is in onze optiek de ideale locatie voor één van de grootschalige parkeervoorzieningen. Lapmiddelen zijn onvoldoende, je hebt een structureel goede oplossing nodig om consumenten die met de auto naar de Leidse binnenstad willen komen, van dienst te kunnen zijn. Zeker in ogenschouw genomen dat het Aalmarktproject een hernieuwd beroep doet op een groot verzorgingsgebied."

"Het voormalige kantoor van de Belastingdienst is de ideale locatie voor de ontwikkeling van een parkeergarage"

Het is duidelijk dat VECOVAB erbij is gebaat om de aantrekkingskracht van de binnenstad verder te vergroten en daarbij de benodigde randvoorwaarden niet uit het oog verliest. Ook branchering speelt hierin een belangrijke rol. Een zorgvuldige balans in het winkelaanbod zorgt voor een evenredige, gezonde groei. Winkelketens in combinatie met lokale ondernemers bepalen daarbij de kwaliteit van de winkelstand in Leiden. Het risico bestaat dat het nieuwe aanbod van een flink aantal vierkante meters winkelruimte in het Aalmarktproject bestaande ondernemers op strategische posities in de Leidse binnenstad weglukt, waardoor lege plekken ontstaan. Nú is de kans om een kwalitatieve impuls te geven aan het centrum van Leiden. Daarbij moet een duidelijk ambitieniveau worden afgesproken. Voorkomen moet worden dat het 'meer-van-hetzelfde' wordt. Het is noodzakelijk om een duidelijke visie op de branchering neer te leggen bij het gemeentebestuur, en dit kracht bij te zetten door een zo breed mogelijk draagvlak. "Daarom is het belangrijk dat nóg meer eigenaren van commercieel vastgoed in de binnenstad zich bij ons aansluiten", aldus Van der Plas. "Voor een paar honderd euro worden de belangen behartigd en wordt onze stem nog meer kracht bijgezet. Hoe meer leden hoe beter, gezamenlijk kunnen we de gemeente Leiden helpen om de uitgesproken ambities ook concreet te realiseren!"