

ER ZIT VEEL ONDERNEMERSCHAP IN DE BINNENSTAD VAN UTRECHT'

21 OKTOBER 2022  VISIE PRESENTEERT

de Utrechtse VASTGOEDWEEK

ma di wo do vr



MENSENMAKENdeSTAD

Op maat gemaakte en handgemaakte fietsen bij Republic Dutch

Als je op zomaar een zondagmiddag door Hoog Catharijne en de Utrechtse binnenstad wandelt dan word je daar blij van als ondernemer. Gezinnen, singles, stelletjes en vriendengroepen lopen met volle winkeltassen van de ene naar het andere a-merk uit de retailsector. Aan de Utrechtse retailkenners **Gijs Bessem** (makelaar Kroese Paternotte), **Frank Quix** (eigenaar Q&A) en **Hester Bunnik** (platform de Nieuwe Winkelstraat) de vraag: hoe gaat het met retail in de Utrechtse binnenstad?

Volgens Gijs Bessem gaat het prima met de Utrechtse binnenstad. 'Als ik daar rondloop dan zie ik altijd veel mensen lopen dus er is geen reden tot somberheid.' Hij legt uit dat er veel dynamiek zit in de binnenstad en uiteraard heeft het succes van Hoog Catharijne gevolgen voor de rest van de binnenstad. 'In het winkelcentrum en langs de grachten gaat het prima, maar je ziet dat het even wat langer duurt met nieuw aanbod op de Steenweg. Daar zijn de prijzen wat aan het zakken en melden zich nieuwe ondernemers.'

Tekst:
Bas Hakker
Beeld:
Alfred Cromback,
Jurjen Drenth, Juri
Hiensch en Jelle
Verhoeks

Bessem ziet in meerdere steden een onderscheid ontstaan tussen 'het echte winkelen' aan de ene kant en de mix van verschillende functies in de oude binnenstad. 'Ik vergelijk het met Den Haag. Daar zitten de topmerken in The Mall of The Netherlands en ondertussen zit er heel veel leven in die binnenstad. Daar vestigen zich kleine ondernemers met grote ambities die iets bijzonders bieden, horeca en ook cultuur. Zo gaat dat ook in Utrecht. Er zit heel veel ondernemerschap in de binnenstad, daar broeit het echt en zo hoort het ook.' Bessem vindt het wel een mooie

'JE WIL NIET DAT DE UTRECHTSE BINNENSTAD OP AMSTERDAM GAAT LIJKEN'

ontwikkeling. 'In de jaren 90 had je winkelstraten die heel erg op elkaar leken; Free Record Shop, HEMA en Blokkers domineerden het straatbeeld. Maar nu zit er veel meer energie in die binnenstad; de prijzen zakken wat en dus zien ondernemers kansen. En ja, wie weet wordt die lokale kaarsenwinkel wel een geweldig nationaal concept. Dat ligt aan het ondernemerschap van de winkelier.' Belangrijk in zijn ogen in de Utrechtse binnenstad is dat er goed gekeken wordt naar de verblijfsduur, er moet voor iedereen wat te doen zijn en het is aan de gemeente om dat samen met de ondernemer op te pakken. 'Ik heb wel het idee dat dit gebeurt ja. Het is belangrijk dat ondernemers en de lokale overheid daar samenwerken; winkelen, werken en wonen moeten daar samenkomen. Je wil niet dat de Utrechtse binnenstad op Amsterdam gaat lijken waar een groepje rijkere, oudere bewoners helemaal losstaat van de echte maatschappij; een binnenstad hoort levendig te zijn met studenten, toeristen en andere herriemakers. Een goed stadsbestuur snapt dat.'

ontwikkeling. 'In de jaren 90 had je winkelstraten die heel erg op elkaar leken; Free Record Shop, HEMA en Blokkers domineerden het straatbeeld. Maar nu zit er veel meer energie in die binnenstad; de prijzen



Hoog Catharijne

Nieuwe looproute

Ook retailexpert Frank Quix vindt dat het prima gaat met de Utrechtse binnenstad. 'Hoog Catharijne is prachtig en daar is het altijd druk. Ik was er laatst op zomaar een donderdagmiddag en er liepen dan echt veel mensen rond dus dat is een goed teken. Mijn dochters gaan altijd winkelen in de stad.' Hij vertelt over de nieuwe looproute die is ontstaan voor de winkelaars. 'Je loopt door Hoog Catharijne en dan ga je via Vredenburg naar de grachten. Daar kom je ook nog prachtige winkels tegen zoals de zaak van Bever en boekhandel Broese die er echt geweldig uitzien.' Inderdaad verwacht hij wat andere aanbieders op de Steenweg. 'Daar zie je wat leegstand en dat zullen wat specialistische zaken worden, winkels die het moeten hebben van het gerichte bezoek.'

Koopkracht

Quix denkt wel dat er iets zal gaan veranderen de komende tijd door de verminderde koopkracht. 'De verminderde koopkracht gaat onvermijdelijk gevolgen hebben voor het consumentengedrag en dus ook voor de ondernemers. Nee, De Bijenkorf zal dat niet direct merken omdat ze daar voor het hoge segmenten hebben gekozen, maar andere ondernemers wel.' Hij wijst op onderzoek dat Q&A

'JE MOET GOED KIJKEN NAAR DE PRIJSSTELLING; NIET VOOR NIETS IS ZEE-MAN RETAILER VAN HET JAAR GEWORDEN'

deed naar de verschillende manieren waarop mensen omgaan met de gestegen kosten. Die aanpak verschilt namelijk per productcategorie en dat is interessant om te lezen. Zo kopen mensen spullen in de aanbieding bij voedingsmiddelen, persoonlijke verzorging en kleding en kiezen mensen voor een goedkope merk bij voedingsmiddelen, persoonlijke verzorging en huishoudelijke artikelen. Op het gebied van leeswaren, elektronica en kleding kopen mensen vaker een tweedehands product en ze kiezen voor een goedkope winkel qua voedingsmiddelen, kleding en doe-het-zelf. Wat betreft kleding, elektronica en huishoudelijke artikelen stellen mensen een aankoop uit. Welke lessen kun je hier uit trekken voor de Utrechtse binnenstad? 'Dat je goed naar de prijsstelling moet kijken als ondernemer en dat het onvermijdelijk is dat retailers in de lagere prijssegmenten het goed zullen doen; niet voor niets is Zeeman retailer van het jaar geworden.'

deed naar de verschillende manieren waarop mensen omgaan met de gestegen kosten. Die aanpak verschilt namelijk per productcategorie en dat is interessant om te lezen. Zo kopen mensen spullen in de aanbieding bij

Minder afhankelijk van toeristen

Volgens Hester Bunnik van platform de Nieuwe Winkelstraat gaat het goed met Utrecht. In een artikel op het platform staat zelfs dat de binnenstad van Utrecht het beste draait van alle binnensteden. 'Tijdens Corona zag je dat Utrecht minder afhankelijk is van toerisme dan de andere drie grote steden omdat er veel lokale bezoekers kwamen uit de directe regio.' Toch komen toeristen de laatste tijd steeds vaker. 'Utrecht ligt centraal en is als compacte stad altijd in trek geweest voor dagjesmensen. Inmiddels is er veel vernieuwing met Hoog Catharijne, de metamorfose van de Bijenkorf, het oude postkantoor maar ook aan de Jaarsbeurszijde.

Utrecht wordt steeds meer een stad. Wat ook bijdraagt is de organisatie van de Tour, Giro en Vuelta. Met de Tour de France was iedereen trots in Utrecht, en dat is belangrijk voor het imago.'

'UTRECHT LIGT CENTRAAL EN IS ALS COMPACTE STAD ALTIJD IN TREK GEWEEST VOOR DAGJESMENSEN'

Utrecht wordt steeds meer een stad. Wat ook bijdraagt is de organisatie van de Tour, Giro en Vuelta. Met de Tour de France was iedereen trots in Utrecht, en dat is belangrijk voor het imago.'

Veel dynamiek

Ook Bunnik ziet dat er veel dynamiek is in de binnenstad. 'Er zijn nu eenmaal minder retailmeters, die ontwikkeling heeft min of meer al plaatsgevonden. H&M heeft nog één vestiging in Hoog Catharijne en langs de Oude Gracht zie je concepten als &otherstories en urban outfitters. De Steenweg blijft een lastige straat, maar daardoor zijn huren daar al flink gedaald en krijgen kleine concepten de kans. Kijk naar 'Hip voor de Heb', dat online enorm populair is en veel jongeren naar de winkel trekt. Zelfde geldt voor myJewellery op de Choorstraat. Utrecht heeft een heel goedkoop centrumgebied en zet met projecten zoals 'Morgen Mooier Maken' specifiek in om leegstand in bepaalde straten aan te pakken.'

Inderdaad ontstaat er een mix van cultuur, wonen en werken. 'Utrecht is als studentenstad al een stad waar veel wordt gewoond, veel meer dan bijvoorbeeld in Den Haag. Kijk naar de ontwikkeling van het oude postkantoor. Mooi voorbeeld waarin functies worden gecombineerd. De kunst voor de komende jaren is om al het aanbod goed te vermarkten. De juiste bezoekers naar de juiste delen van de stad trekken.'



Centraal Museum



Daen's café en concept store

Regie

Belangrijk daarbij zal de regie zijn. 'Eigendom is versnipperd. De grote beleggers hebben een belang bij een hoge boekwaarde en zien in alle grote steden hetzelfde probleem dat de hoge huurprijzen niet houdbaar zijn. Maar ook de andere vastgoedeigenaren zullen meer moeten gaan bewegen. Dit kan alleen door hier samen naar te kijken: welke functies plaats je waar en hoe zorgen we samen voor een aantrekkelijk aanbod? Dat is in elke stad hetzelfde. De ene gemeente pakt hier meer de regie in dan de anderen. Utrecht doet dit heel goed, maar het is wel een kwestie van een lange adem. Belangrijk dat vitale binnensteden op de agenda staat van gemeente, provincie en het rijk.'

Conclusie

De grote lijn in de Utrechtse binnenstad? Hoog Catharijne loopt goed, maar het is spannend wat er allemaal gaat gebeuren in de oude binnenstad, ook gezien de dalende koopkracht de komende tijd. Daar zal een interessante mix ontstaan tussen wonen, winkelen en werken met -uiteraard - minder retailmeters. Het is aan de lokale politiek, de ondernemers én aan de vastgoedeigenaren om daar iets moois van te maken.