

HERONTWIKKELING

GESLAAGD,

DE HUUR

KAN OMLAAG

Het herontwikkelen van een winkelcentrum is een ingewikkeld proces, waarbij gemeente, eigenaars, beheerders en winkeliers betrokken zijn. Een beheerder van een winkelcentrum bevindt zich in een tussenpositie. Aan de ene kant zijn daar de winkeliers, die vooral omzetverbetering en zo laag mogelijke huren wensen. Aan de andere kant is er de eigenaar van een winkelcentrum, die van zijn bezit een goed rendement verwacht. Om inzicht te krijgen in de rol van een beheerder in het renovatieproces is een vraaggesprek gehouden met mevrouw Adams en de heer Hinloopen van Management Onroerend Goed (M.O.G.) te Zoetermeer. Beide zijn direct betrokken geweest bij de herontwikkeling van winkelcentrum Kraaiennest in Amsterdam Zuidoost.

Kraaiennest is een zestien jaar oud wijkwinkelcentrum in Amsterdam Zuidoost met een oppervlakte van 7200 m² Verkoop Vloer Oppervlakte (vóór de herontwikkeling betrof dit 6560 m²). Het winkelcentrum is gelegen onder een parkeergarage en eigendom van de Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Metaalindustrie. De eigenaar heeft in 1986 in verband met escalerende problemen contact opgenomen met beheerorganisatie M.O.G.

Om inzicht in de problematiek te krijgen heeft M.O.G. marktonderzoek uitgevoerd onder de winkeliers en de bezoekers van het centrum. Daarnaast is een bouwkundig onderzoek verricht.

Uit deze onderzoeken kwam een aantal problemen naar voren: een toenemende

leegstand (tot 10% van de winkelruimte), verval, gevoel van onveiligheid bij consumenten en winkeliers, een hoog percentage diefstallen overdag en inbraken 's nachts.

Naar aanleiding van deze onderzoeken werd de eigenaar geadviseerd tot renovatie over te gaan. Op de lange termijn zou dit het voordeligst zijn. Een andere mogelijkheid was om niet in te grijpen, maar dit zou op den duur leiden tot nog meer achteruitgang door vervuiling en onveiligheid). De eigenaar nam het advies over en besloot tot renovatie van het winkelcentrum, en financiering daarvan, over te gaan.

Vanuit de gemeente Amsterdam en de winkeliersvereniging was er grote steun en medewerking voor de renovatieplannen. De winkeliers hadden te maken met lage omzetten en er heerste een groot gevoel van onveiligheid. Bij de voorbereiding van de renovatie heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de gemeente, architecten en winkeliers. Ook werd, in overleg met M.O.G., gekeken wat de mogelijkheden waren voor winkeliers die binnen het centrum wilden verhuizen.

HERONTWIKKELING

Centraal in het herontwikkelingsplan stond het buiten de openingstijden afsluitbaar maken van het winkelcentrum. Dit in verband met het grote aantal inbraken en het daarmee samenhangende gevoel van onveiligheid. Concrete maatregelen die toen genomen zijn, waren afsluiting van de hoofdingangen en de ruimte tussen het parkeerdek en het dak van het winkelcentrum.

Voor afsluiting van winkelgebied was toestemming van de gemeente nodig. Het

ging hier immers om openbaar gebied wat afgesloten werd. Een oplossing werd gevonden door de grond in erfpacht aan de eigenaar te geven. Over deze medewerking van de gemeente is MOG zeer tevreden. Niet in het minst omdat de gemeente ook bereid is geweest de nodige aanpassingen in de infrastructuur te financieren.

Andere bouwtechnische aanpassingen in het herontwikkelingsproces waren nieuwe plafonds, een nieuwe vloer en het 'mensvriendelijker' maken van de traphuizen naar het parkeerdek.

Een herontwikkelingsproces beperkt zich nooit alleen tot bouwtechnische aanpassingen. Minstens zo belangrijk is de relocatie van de winkels. De routing van een winkelcentrum is van groot belang voor het uiteindelijke functioneren van het centrum.

Voor relocatie van bestaande winkels in het centrum is uiteraard medewerking nodig van de ondernemers. Met het aanbieden van langlopende huurcontracten (tien jaar), die op basis van een lagere huur dan voor het renovatieproces zijn afgesloten, zijn voor beide partijen de uitkomsten van het proces bevredigend.

De huurverlaging was mogelijk door de stijging in huuropbrengsten als gevolg van het vergrote winkelareaal (700 m²) na de herontwikkeling.

RESULTAAT

De totale investering voor de eigenaar bedroeg 5,6 miljoen gulden. Wat hebben al deze inspanningen nu opgeleverd? Ten eerste is de leegstand opgeheven en is het aantal inbraken spectaculair gedaald (slechts één inbraak in het afgelopen jaar). Daarnaast is de leefbaarheid van het centrum sterk verbeterd. Voor de ondernemers betekent dit verbetering van de exploitatie, voor de consument een aangenaam winkelklimaat.

De gemeente heeft een leefbaar winkelgebied en de eigenaar heeft voldoende zekerheid over de continuïteit van het rendement op zijn belegging. MOG kan als beheerder terugzien op een geslaagde renovatie.

MENNO OVERTOOM EN AMMO LANTINGA
Redactie AGORA



Kraaiennest voor en na de herontwikkeling. Bron: Buro van der Goes, Buro voor Architectuur en Stedebouw, Hilversum