

# Ontwikkelingen in 'vastgoedland' op het Nationale Winkelcentra-Congres

**Op 7 en 8 juni jongstleden vond in het Mercure hotel te Nieuwegein het jaarlijkse Nationale Winkelcentra-congres plaats.**

**Dit door Euroforum georganiseerde congres staat in de vastgoedwereld wel bekend als het congres op winkelgebied. De eerste dag stond in het teken van 'beleid en ontwikkelingen nu en in de toekomst'. De tweede dag had als thema 'beleggen in winkelvastgoed'. Tevens werd op deze dag aandacht besteed aan de omvangrijke renovatie van het winkelcentrum Hoog Catharijne.**

JEF FOLKERS\*

Directeur van projectontwikkelingsmaatschappij, Mabon drs. T. Liebe, beet de spits af met een verhaal waarin de historie van verschillende detailhandelsontwikkelingen de revue passeerden. Hij onderscheidde daarbij drie perioden.

De eerste periode, welke loopt van 1975 tot 1982, kenmerkt zich door de opkomst en sterke groei van het grootwinkel- en filiaalbedrijf, waardoor de belangrijkste winkelstraten in stadscentra een eenheidsworst werden (veel dezelfde winkels). Tevens was het een periode waarin de grote stadscentra meer concurrentie te verduren kregen van groeikernen als Houten, Zoetermeer of Amstelveen. De tweede periode loopt van 1982 tot 1990. In deze periode zien we onder meer de opkomst van kwalitatief hoogwaardige winkelstraten als de PC Hoofdstraat in Amsterdam, Oudkerkhof in Utrecht en de Stokstraat in Maastricht. Ook valt er een sterke groei waar te nemen van het aantal grootschalige perifere winkelvestigingen (meubelboulevards Leiderdorp, Ekkersrijt, themacentrum Doe-Mere).

De periode vanaf 1990 kenmerkt zich door een toenemende diversificatie van formules binnen het grootwinkelbedrijf. Het is ook de periode van de lancering van vele grootschalige centrumplannen die de mogelijkheid geven tot het

combineren van meerdere ruimtelijke functies (kantoren, wonen, horeca etc.). Voorbeelden zijn de ontwikkelingen in steden als Breda (Centrumplan), Groningen (Waagstraatproject) en Rotterdam (Beursplein). Een andere ontwikkeling is de opkomst van buitenlandse formules zoals Toys 'R' Us, Ulla Pöpkén en Marktkauf. Verder is er sprake van een toegenomen aandacht voor stedenbouw, architectuur en comfort van winkelcentra. Volgens Liebe is er in enkele gevallen zelfs sprake van een overmatige aandacht voor deze aspecten, waardoor de functionaliteit van het winkelcentrum op het tweede plan raakt.

## STERKERE OVERHEIDSREGULATIE

Drs. A. Heins van Koninklijke Bijenkorf Beheer (KBB) besprak op deze eerste dag het perifere detailhandelsbeleid van de Rijksoverheid. Heins

chevervaging zijn deze winkels een bedreiging voor bestaande winkelgebieden. Volgens de heer Heins is meer zorgvuldigheid van overheidswege gewenst.

Verder is KBB bezorgd over de vele nieuwe vierkante meters winkelvloeroppervlak die in voorbereiding zijn (ca. 750.000 m grootschalig, ca. 1.000.000 m 'reguliere' detailhandel). Gedurende het congres blijkt dat meerdere sprekers deze bezorgdheid delen. Zij menen dat sterkere overheidsregulatie een oplossing kan bieden. De overheid zou de omvang van de plannen weer - vroeger moest middels een distributie-planologisch onderzoek aangetoond worden dat er markt voor een nieuw winkelproject was - beter aan de vraag moeten toetsen. Deze signalen zijn het afgelopen jaar al vaker afgegeven, hetgeen opmerkelijk is, aangezien er lange tijd juist gepleit is voor een soepeler overheidsbeleid.



Renovatie van winkelcentrum Overvecht te Utrecht.  
Foto: Ronald Klip.

is bezorgd over de verruimde vestigingsmogelijkheden, waardoor thans al een wildgroei van grootschalige perifere winkels is waar te nemen. Door het brede assortiment en de bran-

## 'TE HUUR' BORDEN

De laatste lezing van de eerste dag werd verzorgd door de heer Zuiderwijk van Frisia Make-laars. Deze 'las' de toehoorders voor over de huurprijzen die op A-1 locaties worden gereïseerd. Deze liggen beduidend lager dan enkele jaren geleden. Tegenvallende detailhandelsomzetten veroorzaken deze lage prijzen. Met name de kleding- en schoenenbranche, welke sterk vertegenwoordigd zijn in de A-1 straten, hebben te kampen met tegenvallende omzetcijfers. Desondanks zijn de huurprijzen nog steeds te hoog. Reden voor het feit dat de 'te huur' borden, die tot voor enkele jaren geleden in de A-1 winkelstraten een zeldzaamheid waren, nog steeds niet verdwenen zijn.

## BELEGGERS-ADAGIUM

Volgens Steenland van Aegon Vastgoed zijn bij een belegging een drietal factoren erg belangrijk: het directe rendement, de vermogensontwikkeling en de courantheid van het beleggingsobject. Het aloude, in vastgoedland veelverkoondigde, beleggers-adagium: locatie, locatie, locatie (de drie belangrijkste voorwaarden voor een succesvolle belegging) zou ten grave kunnen worden gedragen. Dit leidde tot enkele felle reacties uit de zaal. De discussie werd echter zonder communis opinio afgesloten.

Steenland beredeneerde verder waarom mondiaal beleggen de toekomst wordt. De gedachte hierachter is dat de Nederlandse beleggingsmarkt (en op termijn de Europese) te krap is. Een enigszins stoffig verhaal aangezien dit in beleggerskringen al sinds eind jaren tachtig bekend is.

## ONDUIDELIJKHEID

Op deze tweede dag was er ook aandacht voor de stand van zaken aangaande de beleggingsmogelijkheden in de dertien stedelijke knooppunten. Ir. Haringsma van het IMK-REA (Instituut voor Midden- en Kleinbedrijf Ruimtelijk Economische Advisering) vertelde waarom de ontwikkeling van grootschalige detailhandelscentra in deze steden nog niet echt goed van de grond komt. Gemeenten weten door de onduidelijke kaders van de Rijksoverheid niet goed welke koers ze moeten varen. Projectontwikkelaars en beleggers zijn terughoudend, zij vinden dergelijke projecten nog te risicovol. De detailhandel staat vooralsnog ambivalent tegenover de ontwikkelingen. Hun standpunt laat zich omschrijven als: 'wij zijn tegen, maar als het gebeurt, dan doen we mee'.

Slechts in de grootste steden is sprake van concrete geconcentreerde grootschalige detailhandelsvestigingsontwikkelingen (GDV-ontwikkelingen). Amsterdam heeft de ontwikkelingen rondom het nieuwe AJAX-stadion (Amstel III), Rotterdam heeft Alexandrium (130.000 m bedrijfsvloeroppervlakte), terwijl Den Haag de ontwikkeling van het Laakhavegebied kent.

Verder zijn Groningen, Hengelo/Enschede, Tilburg en Breda de enige andere stedelijke knooppunten die - in de flanken van de binnenstad - plannen hebben voor grootschalige detailhandelsontwikkelingen. In de overige stedelijke knooppunten worden de mogelijkheden nog onderzocht. Het onderzoek verloopt volgens Haringsma in veel gevallen uitermate stroef, mede omdat het onduidelijk is aan welke regels een dergelijke ontwikkeling moet voldoen. Het IMK bespeurt bij marktpartijen een roep om duidelijker kaders, waarbinnen GDV-ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Een van de problemen is volgens Haringsma dat de vraag naar vestiging op een GDV-locatie moeilijk is vast te stellen. Gemeenten worden veelal benaderd door de detailhandel met argumenten als: 'de consument wil het, en wij bieden u de mogelijkheid om voor de komende tien jaar een voorsprong te nemen op concurrerende koopcentra'. Uiteindelijk blijkt de reële belangstelling vaak tegen te vallen. Alleen de drie grootste steden beschikken volgens Haringsma over voldoende marktpotentie en weten genoeg belangstelling te genereren.



Verbouwing geeft tijdelijk rommelige aanblik. Foto: Ronald Klip

## HOOG CATHARIJNE

De laatste in de rij van sprekers, directeur Geelhoed van beheerder WPM, besteedde aandacht aan de revitalisatie van het 'Winkelhart van Nederland', Hoog Catharijne. Het bekendste, drukste en grootste winkelcentrum van Nederland ondergaat momenteel een grootscheepse revitalisatie, waarbij alle delen van het complex onder handen worden genomen. Reden voor de revitalisatie van Hoog Catharijne (inclusief parkeergarages en kantoorruimten) is de verslechtering van zowel het imago als het beleggingsresultaat. Met name de zij-armen van het winkelcentrum functioneerden steeds minder en werden door de bezoekers als onaantrekkelijk en onveilig ervaren.

Deze problemen werden begin jaren tachtig al onderkend. Dat er toen niet direct werd ingegrepen, lag volgens de heer Geelhoed vooral aan het feit dat de gemeente halverwege de jaren tachtig het Utrecht City Project (UCP) lanceerde. Het werd duidelijk dat een revitalisatie van Hoog Catharijne het meest zinvol zou zijn als deze op het UCP zou kunnen inspelen. Toen bleek dat het UCP-masterplan langer op zich liet wachten dan gepland, werd het zaak de revitalisatie door te zetten zonder op het definitieve masterplan te wachten.

## MAATREGELEN

Begin jaren negentig werd het Godebaldkwartier onder handen genomen. Dat deze renovatie niet zonder succes was, blijkt uit de verdubbeling van het aantal bezoekers en een gemiddelde omzetstijging bij de winkeliers van 60 tot 70 procent. Op dit moment kan het Godebaldkwartier inderdaad getypeerd worden als een aantrekkelijk winkelgebied met een moderne frisse uitstraling, waar het winkelend publiek zich ook veilig voelt.

Inmiddels staan het Clarenburgkwartier, de Radboudtraverse en het Radboudplein in de steigers. Daarnaast grijpen veel winkeliers de gelegenheid aan om hun winkel te verbouwen. V & D en Miss Etam zijn hier voorbeelden van.

De voornaamste maatregelen die deel uit maken van de revitalisatie zijn:

- \*het naar buiten brengen van de entreepartijen;
- \*het verhogen van de daglichttoetreding (lichtkoepels);
- \*aanbrengen nieuwe verlichting en bewegwijzering ;
- \*aanbrengen lichte plafonds en muren.

Naast het winkeldeel zal ruim 100.000 m kantoorruimte en de acht parkeergarages (in totaal 4.500 plaatsen) gerenoveerd worden. Interessant detail is dat de parkeergarages uitgerust worden met zogenoemde 'speedgates': automatische hekken die de garages geheel afsluiten. De Radboudgarage is al uitgerust met een speedgate. Het hek blijkt nogal wat verarring te veroorzaken: veel bezoekers denken dat de garage gesloten is. Nieuwe borden hebben dit probleem inmiddels ondervangen.

De reacties van het publiek op de revitalisatie zijn tot nu toe gemengd. Het cliché 'smaken verschillen', gaat ook hier weer op. Duidelijk is dat - gezien het totale investeringsbedrag van 25 miljoen - er alleen maar sprake kan zijn van een nieuw jasje. Dat kan echter nooit lelijker worden dan het oude.

\*Redactie AGORA