

DOOR ANNEMIEK KLEINHEERENBRINK,
PROJECTLEIDER BIJ STRABO

Warschau is een stad met vele contrasten. Tijdens de Tweede Wereldoorlog is 80% van alle gebouwen verwoest. De originele gebouwen zijn herbouwd en zijn zelfs op de Werelderfgoedlijst van Unesco terecht gekomen. Hier zijn zowel de Russische invloeden uit het verleden als de westerse invloeden zichtbaar. Hedendaagse architectuur staat hier naast historische monumenten. Tijdens de quicktrip steken de gekleurde huisjes in het oude centrum vrolijk af tegen het ietwat grauwe weer. In de straten van het oude centrum, maar ook daarbuiten, bevinden zich vele horecagelegenheden en restaurants, waar het typisch Poolse gerecht Pierogi op legio locaties geserveerd wordt.

POOLSE RETAILMARKT

De Poolse retailmarkt loopt nog wat achter bij andere Europese landen qua investeringen, prijsniveaus en *initial yield*. Alhoewel de *initial yield* steeds meer richting Europese gemiddelden getrokken wordt. Dit bleek uit de presentatie van Colliers die ons kennis liet maken met de Poolse retailmarkt.

Toch nemen de uitgaven en investeringen in de retail in Polen toe. Dit biedt potentie en dat is terug te zien in het groeiend aantal transacties. Polen kent een totaal van 11,2 miljoen vierkante meter retail en 475 winkelcentra. In 2016 is er ruim 410 duizend vierkante meter retail bijgekomen en in totaal is er nog ruim 700 duizend vierkante meter onder constructie in 2017. Retail heeft het investeringsvolume in Polen gedomineerd in de jaren 2015 en 2016.

Waar met name behoefte aan is in de Poolse retailmarkt zijn convenience centers van minder dan 50.000 m². Warschau kent niet de high streets die wij hier in Nederland hebben. Voor winkelen in het algemeen moet je toch echt naar een van de winkelcentra. Veel winkelcentra zijn 'hypermarket driven'.

ZŁOTE TARASY

De tweede dag stond in het teken van locatiebezoeken. Shopping malls, daar kent Warschau er vele van. Toch wel de meest bekende is waarschijnlijk Złote

Warschau, shop till you drop

Warschau, hoofdstad en regeringscentrum van Polen.

Gelegen in het centrum van Europa en stad van Frederic Chopin vormde op 21 en 22 september het podium voor de quicktrip van de New Generation van de Nederlandse Raad Winkelcentra. Een studiereis van twee dagen met inhoud en veel locatiebezoeken.

Tarasy (Gouden Terrassen) vanwege zijn bijzondere architectuur. Een oer-Hollands ING-product. Ondanks het vele glas is het klimaat binnen aangenaam. Het winkelcentrum, dat in 2007 zijn deuren opende en 210 units kent, heeft een gouden, luxueuze uitstraling. Op de begane grond staan vele kiosken met zeer diverse producten in het midden van het gangpad.



The Designer Gallery

Waar je in Nederland af en toe een kiosk ziet waar ze e-sigaretten verkopen en waar ik nog nooit iemand iets heb zien kopen, worden de kiosken in Złote Tarasy druk bezocht. Op de bovenste verdieping is de bioscoop gevestigd en bevindt zich het food court, dat in de komende jaren geoptimaliseerd zal worden door eigenaar Unibail-Rodamco. Het winkelcentrum is immers al tien jaar oud en moet zich blijven ontwikkelen.

HALA KOSZYKI

Hala Koszyki is een bijzonder geheel. Deze foodhal is gevestigd in een oude markthal die in oude glorie hersteld is. Van de uitwerking van dit concept kunnen ze in Nederland nog iets leren. De 38 kiosken/restaurants verkopen allerlei eten uit verschillende landen, van tapas en burrito's tot sushi en zelfgemaakte hamburgers. Daarnaast is er ook een supermarkt en zelfs een kaaswinkel met vooral Nederlandse kaassoorten. Een genot voor een ieder die heimwee had naar een lekker stukje Nederlandse kaas.



Het nieuwe deel van Atrium Promenada

Eén ding hebben de horecagelegenheden gemeen, het eten is van hoge kwaliteit en allemaal vers. Dit hebben wij tijdens de lunch kunnen testen. Niet alleen wij waren aan het lunchen in de foodhal, mensen uit de hele omgeving kwamen naar dit complex om daar hun lunch te nuttigen en deze was daarom ook helemaal vol. Ook in de avonden schijnt de foodhal goed bezocht te worden en worden bezoekers geëntertand met onder andere live muziek.

GALERIA MOKOTÓW

Galeria Mokotów van Unibail-Rodamco opende in 2000 zijn deuren en kent 255 winkels. Het richt zich vooral op mode en biedt een ingang voor nieuwe merken tot de Poolse markt. Wat uniek is, is de aanwezigheid van veel Poolse designers. Deze zijn, samen met internationale designers, gevestigd in The Designer Gallery. Een goed uitgewerkt, nieuw concept. Een groot bord met neon letters en een andere vloer dan in de rest van het winkelcentrum maken duidelijk dat je je in een speciaal deel van het centrum bevindt. Voor een rustmoment kun je je hier op een bankje naast een zitende paspop zetelen.

Naast The Designer Gallery is het concept Dining Experience uitgerold in dit winkelcentrum. Deze bevindt zich op bovenste verdieping. Het ziet eruit als een zeer luxe

foodcourt met verschillende (kwaliteits) restaurants. Er is een rustige sfeer gecreëerd met genoeg zitplaatsen, allemaal mooi vormgegeven. Overal is over nagedacht. Er zijn zelfs tafels en stoelen speciaal op maat

.....
*'Kun je uren besteden
 in winkelcentra,
 dan is Warschau een
 aanrader'*

gemaakt voor de allerkleinsten. De concepten worden in dit winkelcentrum getest om bij succes uitgerold te worden over andere winkelcentra.

ATRIUM PROMENADA

Atrium Promenada, het laatste winkelcentrum dat bezocht is, is vijf jaar geleden gekocht door Atrium met het doel dit volledig te renoveren. 24 uur per dag wordt er gewerkt om het winkelcentrum een uitbreiding (van 180 units naar 264), een nieuwe look en logische looproute te geven en ondertussen worden zoveel mogelijk



Groepsportret voor de opvallende gevel van Zlote Tarasy

winkels open gehouden. Een klein deel is inmiddels gereed en het verschil met het oude deel is groot. Waar het oude deel wat donker is en een laag plafond heeft, heeft het nieuwe deel een luxe en open uitstraling gekregen. Winkels hebben drie etages tot hun beschikking en om de ruimte nog groter te laten lijken, beginnen *iconic shopfronts* niet op de begane grond, maar lopen ze over de eerste en tweede verdieping. In het verkoopkantoor laat een maquette precies zien hoe het winkelcentrum er na de verbouwing uit komt te zien en vallen de vloer en muren in levenden lijve te bewonderen. Zeker de moeite waard om nog eens terug te komen wanneer alles klaar is.

AANRADER

Hou je van winkelen, kun je uren besteden in winkelcentra en leef je volgens het motto 'shop till you drop', dan is Warschau zeker een aanrader. De grote shopping malls die deze stad bezit bieden aan een ieder genoeg vertier. Alhoewel deze wel wat op elkaar lijken allemaal, qua winkels en opbouw. Alle streven een luxe uitstraling na, overal vind je dezelfde grote ketens en eenzelfde segmentatie.

Toch zorgen het aangename verblijfsklimaat, het grote aanbod aan winkels en de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer ervoor dat zij een bezoek waard zijn. En sla vooral de foodhal niet over, de sfeer en het eten hier zal iedereen gelukkig maken. Dank aan Friso Veenstra, Colliers International, voor alle goede zorgen en het mooie programma. ←