

Met een groep van 45 vakmensen heeft de NRW (Nederlandse Raad van Winkelcentra) tijdens een driedaagse excursie Istanbul bezocht. De belangrijkste stad van Turkije (Ankara is en blijft de hoofdstad) vormt een interessante mix van 'modern en traditioneel'. Van seculier en islamitisch. Van welvarend en verpauperd. Turkije, officieel een seculiere staat sinds 1923, vormt sinds mensenheugenis een brug van oost naar west. Het land is dan zelf ook op en top verdeeld. Simpel gezegd: de seculiere helft wil aansluiting bij het westen en de islamitische helft heeft bij wijze van spreke plannen voor de Sharia. De huidige premier Erdogan is van origine fundamentalistisch, maar lijkt – sinds hij aan de macht is – toch zijn blik op het westen te hebben gericht. Al weet niemand welke kant hij echt op wil. Kwade tongen beweren dat hij bezig is met een islamitische heroriëntatie. Het leger beschermt echter de seculiere democratie (een toch wel vreemde, maar uiteindelijk goede zaak). En het land worstelt met Koerdische (en andere!) minderheden. Woordenparen als 'Armeense genocide' zijn taboe, maar een westerse wijze van leven voert -in ieder geval in het Europese deel van Istanbul- grotendeels hoogtij. Waarbij winkelcentra een hoofdrol spelen. Waardoor Nederlandse partijen (Redevco, Cório, Multi, Foruminvest en TCN) sterk geïnteresseerd zijn in dit land. De door ons bezochte centra zijn echter allen van Turkse, Duitse of zelfs Koeweitse makelij. De Nederlandse ontwikkelaars moeten nog beginnen met bouwen of zijn sinds kort begonnen. Wel heeft Cório een belang genomen in hét winkelcentrum van Istanbul, Akmerkez.

DOOR HANS VAN TELLINGEN\*

## NRW-studiereis naar indringend Istanbul

# Triomfen tranendal in

**T**urkije is een groeiemarkt. Qua aantallen inwoners. Qua Bruto Nationaal Product. Qua alles eigenlijk. Misschien zelfs ooit wel lid van de EU. Planmatig ontwikkelde winkelcentra waren er nog niet. Tot voor kort. Sinds een paar jaar verrijst het ene na het andere winkelcentrum. Die de traditionele winkeltjes wel enigszins verdringen. Maar dat mag de pret niet drukken. Wil Turkije (dat wil zeggen: de 'seculiere helft') doorgroeien dan is een grote dynamiek genoodzaakt. Horden buitenlandse ontwikkelaars en eigenaren bestormen daarmee de Turkse markt (die veel groter is dan alleen maar Istanbul). Met hier en daar een groeistuipe. En een wat 'losse' wijze van zakendoen. Maar - en dat moet gezegd- met een zeer gastvrij en vriendelijk volk. Daar kunnen onze Nederlandse 'horken' (ik ben er zelf ook één) nog wat van leren.

**ISTINYE PARK** Istinye Park was het eerste door ons bezochte centrum. Gevestigd in het rijkere, Europese deel van de stad. Nog maar twee weken daarvoor geopend tijdens ons bezoek. Trefwoorden zijn: ruim (82.000 m<sup>2</sup>), licht, groots, smaakvol, strak en ook functioneel. Moet nog wel op gang komen. Maar de potentie is er. Veel aandacht voor leisure. En detail. Een potentieel uitstekende retailbeleving: zo zou ik het willen samenvatten. Triomf of tranendal?: nog onbeslist is mijn oordeel. Ik neig naar het eerste!

**AKMERKEZ** Akmerkez is centraal gelegen in het rijkste gedeelte van de Europese helft van de stad. Alweer een jaar of

15 oud. Was jarenlang het enige planmatig ontwikkelde winkelcentrum. Esthetisch gezien niet zo spannend. Maar wel de plek waar de Istanbulse 'jetset' graag vertoeft. En zo ook de landelijke politici (de islamitische Erdogan is ook gesignaleerd, ja ook als consument, en is niet vies van Westers winkelvermaak zo blijkt). Kent 'slechts' 35.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Wordt daarnaast goed bezocht (tegen de 15 miljoen bezoekers per jaar). Door mensen met een uitstekend gevulde portemonnee. Volgens velen hét winkelcentrum van Istanbul. Niet voor niets heeft Cório een belang opgebouwd van tegen de 50% in dit centrum. Een goede investering volgens Cório. Na de geplande opknapbeurt zal het winkelcentrum nog beter functioneren. Zo luidt de verwachting. Triomf of tranendal?: mijns inziens een absolute triomf!

**METRO CITY** Metro City is te typeren als 'Duits'. Niet zo verwonderlijk daar de Duitse eigenaar/ontwikkelaar ECE hier aan de touwtjes trekt. Strak, functioneel, maar wel erg 'Nineties'. Het lijkt of ze 'hét Duitse winkelcentrum uit de jaren negentig' hebben geïmporteerd naar het Istanbul van nu. Triomf of tranendal?: daar ben ik niet uit. Zeker is dat er sprake is van sterke concurrentie van het zeer nabij gelegen en onlangs geopende Kanyon winkelcentrum.

**KANYON** Kanyon is een belevenis. In ieder geval qua architectuur. Niet zo verwonderlijk daar architect David Rogers (ook bekend van onder andere Zlote Tarasy en Getz) zijn eigen kenmerkende stijl heeft gebruikt. Sommigen (u moet weten





Winkelcentrum Akmerkez, Istanboel



Kanyon: weelderig bouwsel of ufo?

# *transitioneel Turkije*

dat het NRW-reisgezelschap grotendeels uit mannen bestaat hadden het over 'weelderige vormen'. Anderen spraken over een UFO. 'Anyway', je moet er van houden, maar het is in ieder geval heel apart. Nadeel is wel dat er sprake is van slechte zichtlijnen (je kunt niet 'drie winkels verderop' kijken) en slecht zicht naar de etages. Daarbij is het de vraag of het winkelcentrum het redt ten opzichte van het functionele Metro City. De toekomst zal het leren. Geen triomftocht. Ook geen tranendal.

**GRAND BAZAAR** De Grand bazaar is het eerste overdekte winkelcentrum ter wereld. Zo wordt beweerd. Stam uit de vijftiende eeuw. En is een heerlijk chaotisch tafereel met boetiekjes, winkeltjes en prettig opdringerige verkopers. Na de eerste verrassing kom je erachter dat er alleen maar pulp wordt verkocht. Toeristische shit. En tot verdriet van de Nederlandse bierdrinkers (ons bezoek was aan het eind van de middag): men verkocht alleen maar thee... Een 'tranendal' dus, volgens velen, maar wel aangenaam gezellig!

**CEVAHIR** Cevahir is een tranendal in het kwadraat. Dit gedrocht, rechtstreeks geïmporteerd uit Koeweit, is 110.000 m<sup>2</sup> groot. Schijnt (ik geloof er niks van) 13 miljoen bezoekers per jaar te trekken en is gelegen in het arme, Aziatische deel van Istanbul. Kent een treurig pretpark (als je dat maakt, doe het dan goed is mijn devies, want de achtbaan vindt zelfs mijn dochter van vijf niet eng). Is uitgesproken kitsch (veel klatergoud). En voldoet misschien voor een Koeweitse oliesjeik die

van gekkigheid niet weet waar hij zijn geld aan moet uitgeven. Maar doet mij de rillingen bezorgen. Niet leuk. Treurig. Jammer.

**NAUTILUS** Een onbestemd gevoel heb ik bij het laatst bezochte centrum, het 'Tepe Nautilus'. Dit met 'zeethematiek' doordrenkte winkelcentrum is redelijk groot (52.000 m<sup>2</sup>), is functioneel, kent enig vermaak en is gezegend met buitenlandse winkelketens (waaronder een Carrefour). Wel sympathiek. Lijkt economisch gezien het niet al te best te doen, maar ik kan mij vergissen. Triomf?: nee. Tranendal?: ook niet!

**EN DAN...** .. kom je weer thuis. In het koude Amstelveen. Behept met een Stadshart. Ik mis Istanbul, met het prachtige uitzicht over de Bosporus, nog steeds. Maar kan me niet aan de indruk onttrekken, dat ik in andere buitenlandse betere winkelcentra heb gezien. Maar het kan verkeren. Of je het nu leuk vindt of niet: Turkije komt dichterbij. Als investeringsland voor onze 'winkelvastgoedjongens' (en -meisjes!). Maar ook als volwaardige (of misschien wel 'uitgeklede') EU-partner. Niet voor niets gaan vele door ons hoogopgeleide 'Nederlandse Turken' terug naar het moederland. Daar gebeurt veel. Niet altijd ten goede. Maar dynamisch is het daar zeker!

(\* DR. HANS P. VAN TELLINGEN IS ALGEMEEN DIRECTEUR VAN STRABO BV, BUREAU VOOR RUIMTELIJK MARKTONDERZOEK, WWW.STRABO.NL. REACTIES?: VANTELLINGEN@STRABO.NL.