

Eind september was de periode dat de meerdaagse buitenlandse NRW-excursie plaatsvond. Het zwoele, zomerse Portugal was aan de beurt. Eindelijk zou ik zo zeggen. Zoals menigeen weet, woon ik (als bijna 'half-Portugees') een fors aantal weken per jaar in Portugal (dat is 'één'), maar (en dat is 'twee') veel belangrijker is dat Portugal uit zijn voegen barst van winkelcentra, die door Nederlanders ontwikkeld zijn. Door ING, AM/Multi en TCN. Uniek zoals deze ontwikkelaars daar bezig zijn (geweest). En ook nog bezig gaan. De pijplijn is namelijk goed gevuld voor de Nederlandse bouwers. Met name AM/Multi dient genoemd te worden als ontwikkelaar nummer 'één' in dit land. TCN komt ook aardig op stoom. En ING is naast ontwikkelaar tevens een belangrijke eigenaar van Portugese winkelcentra. Last but not least spreekt Ahold een aardig woordje mee, doordat zij een groot belang hebben in twee Portugese supermarktketens (Pingo Doce en Feira Nova).

DOOR HANS VAN TELLINGEN ()*

Portugal: ik heb er een innige relatie mee. Een land met al z'n sterke en zwakke punten. Na decennialange fascistische onderdrukking (de Portugese 'Franco' heette 'Salazar') is Portugal een democratie geworden. De vreedzame Anjerrevolutie in 1974 heeft het land weer teruggebracht op het wereldtoneel. Al is de grootmacht Portugal uit de 15e en 16e eeuw natuurlijk voor altijd verleden tijd. In de jaren 80 is Portugal lid geworden van de EU. Vooral sindsdien is het hard gegaan met de transitie tot een volwaardige democratische staat.

Waar Nederland bekend staat als grootste nettobetaler, staat Portugal bekend als ongeveer de grootste netto ontvanger. Dat heeft tot veel publieke uitgaven en (en minder echte investeringen) geleid. Onder

Met horten en storen mee in de vaart der volkeren

andere in de infrastructuur en de publieke omgeving. Ook de komst van veel buitenlandse bedrijven leidde tot veel nieuwe werkgelegenheid en een versnelling van de economische groei. Hoewel het BNP van Portugal vele malen kleiner is dan het onze, leeft 30 tot 40% in relatieve welvaart (ook door het feit dat het heel normaal is om meer dan één baan te hebben met soms een semi-informeel karakter), een zelfde percentage kan het min of meer 'rooien' (maar is naar onze maatstaven behoorlijk arm) en de rest leidt een zeer moeizaam bestaan in echte armoede.

Portugal heeft sinds 1974 relatief veel klassiek potverterende socialistische regeringen gekend. Die het met bakken binnenstromende EU-geld enthousiast uitgaven. Zonder structurele investeringen in de eigen economie te doen (als uitzondering geldt de infrastructuur). Het arbeidsrecht is nog rigider dan het onze, de eigen industrie staat er slecht voor en de transitie tot diensteneconomie gaat uiterst traag. Daarnaast is er continu sprake van een zeer groot handelstekort (meer invoer dan uitvoer). Gevreesd moet worden dat Portugal het gaat verliezen van de nieuwe Oost-Europese landen in de EU. Vooral de regering van premier Guterres (1995-2001) sloeg de plank mis. De snel groeiende economie in die tijd werd verder aangewakkerd met publiek geld (onder andere de nooit meer terug te verdienen euro's die dienden om prachtige stadions te bouwen in verband met het EK Voetbal) en het financieringstekort steeg (ten tijde van hoogconjunctuur!) naar ongekende hoogten. In 2001 won de liberaalconservatieve partij van Barosso de verkiezingen. Barosso maakte korte metten met een aantal geldverslindende zaken, maar werd er door zijn

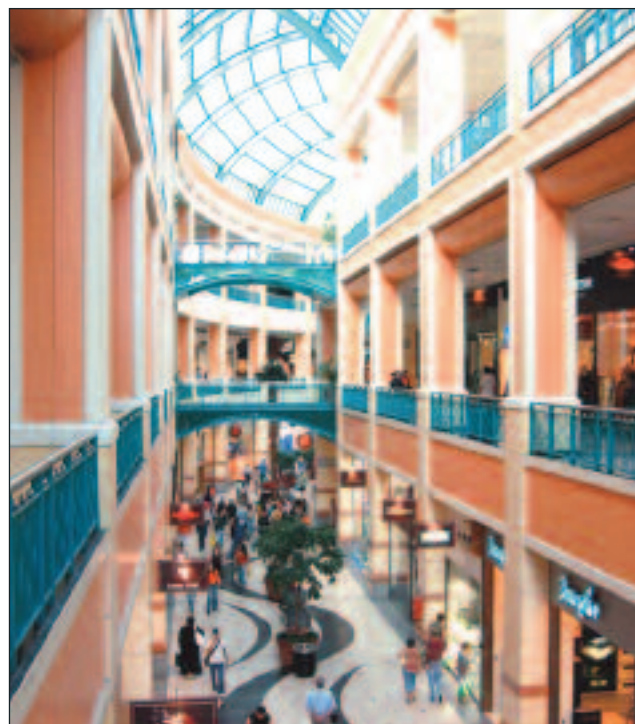
Multi Maakt Machtig Mooie Winkel Pracht en Praal in Por

'botte bijl'-methode en aagladde presentatie niet populairder op. Barosso werd dan ook maar wat graag weggepromoveerd in 2004 tot EU-voorzitter. Zijn opvolger Santana Lopes, die wel de verstandige lijn op sociaal-economisch terrein van Barosso voortzette, kon de impopulariteit van deze regering echter niet keren. Dat hij vergaderingen van de ministerraad meerdere malen miste en vaak tot zeven uur 's ochtends in het nachtleven van Lissabon werd gesignaleerd, deed de emmer overlopen. De president schreef nieuwe verkiezingen uit. Die werden gewonnen door de socialist Socrates. De uitgezette middenkoers (Socrates lijkt een stuk verstandiger dan Guterres) mist echter elan. Het vertrouwen in de politiek in Portugal ligt nog vele malen lager dan bij ons. Gevreesd moet worden dat Portugal een lange periode van economische stagnatie tegemoet gaat.

Toch zit er geld bij de mensen (30-40 procent heeft het redelijk tot prima, met name in het relatief rijke Noorden en bepaalde delen van Lissabon) en dat begrepen veel van mijn NRW-reisgenoten niet helemaal (die ook op het verkeerde been zijn gezet door de Nederlands-Portugese gids, die met een typisch Portugees gevoel voor zwartkijken – zie ook de Fado – een zeer somber beeld schetste van de financiële middelen van de huishoudens). Dit verklaart wel het succes van de Portugese winkelcentra, waar wel degelijk geld besteed wordt. En die gerust tot de mooiste (Forum Almada), de grootste (Colombo) en meest evenwichtige (Norte Shopping) van Europa geschaard mogen worden.

PORTO EN OMGEVING

In Porto (en omgeving) is allereerst Norte Shopping bezocht. In randgemeente Matosinhos (in de deelgemeente Senhora da Hora) gelegen. Met 72.000 m² vvo aan winkelplezier. Met kwalitatief goede leisure (onder andere een mega food court, overigens heel normaal in dit met eetcultuur doorspekte land). Met een gezellig rommelige sfeer, een doordachte branchering en heldere routing. Norte Shopping is een knap staaltje 'eind jaren 90-uitbreiding', nadat de hypermarkt Continente in de jaren 80 hier al gevestigd was. Deze uitbreiding is dan ook terecht gewaardeerd met een ICSC Award in 1999. Zijn er dan geen minpunten? Jawel (en hier speelt mee dat dit 'mijn winkelcentrum' is als ik in Portugal ben)! De toegangswegen zijn één grote ramp. Ook



Winkelcentrum Colombo in Lissabon

meters In Zinderend Zuid Europa tugese Winkelpaleizen



Interieur van Forum Almada

dien je eerst drie rondjes om het centrum heen te rijden (ik overdrijf niet) voordat je in de parkeergarage komt. Toch kan eigenaar en ontwikkelaar Sonae (op vastgoedgebied, maar ook op meer gebieden het beste bedrijf van Portugal) trots zijn op dit zeer succesvolle centrum. Via Catarina, gelegen in het oude centrum van Porto ('Baixa') aan de beroemde winkelstraat 'Rua Santa Catarina', is in 1996 ontwikkeld in een joint venture tussen ING Real Estate en (opnieuw) Sonae. Dit winkelcentrum is zeer succesvol, hoewel niet al te groot (minder dan 12.000 m² vvo). Zoals bijna overal in Portugal worden alle verdiepingen van dit meerlaagse winkelcentrum goed bezocht. Niet in het minst doordat er naast/boven het winkelcentrum een gedrocht van een achtlaagse parkeergarage is neergezet. Een welstandscommissie bestaat hier namelijk niet, want de garage staat midden tussen de eeuwenoude bebouwing. Portugezen reizen echter vaak met de auto, zelfs als ze om de hoek wonen. Door middel van deze garage komen de autobezoekers dus vanuit de garage altijd op de derde verdieping binnen (op de food court). Van daaruit mengt het publiek zich met dat van beneden (dat altijd eventjes de food court meepikt, dus sowieso op de verdiepingen komt), dat via de hoofdingang aan de winkelstraat binnenkwam. Goed gedaan dus, die parkeergarage!

Forum Aveiro (Aveiro is 70 kilometer ten zuiden van Porto) is het eerste door ons bezochte centrum dat door Multi Development Corporation (AM) is ontwikkeld. In 1999 onderscheiden met de MIPIM Award. Mooi ontwerp. Goede routing en branchemix. Niet al te groot (17.500 m² vvo). Past prima in historische omgeving van Aveiro en sluit naadloos aan op bestaand winkelapparaat. Kortom: een mooie beleving voor eigenaar ING.

LISSABON EN OMGEVING

Colombo te Lissabon is in 1997 geopend. Dit is een winkelcentrum in overtreffende trap. Het is het grootste winkelcentrum (120.000 m² vvo) op het Iberisch schiereiland. Het heeft daarnaast nog de grootste leisureconcentratie in een winkelcentrum van Europa. En ook de

allergrootste parkeergarage. Alles is groot aan dit centrum, dat het heel, heel erg goed doet (hoewel het bezoekerstotaal iets schijnt te zijn teruggelopen de laatste twee/drie jaar). Persoonlijk vind ik de 'Las Vegas-achtige', protserige stijl foeilelijk. Maar de eigenaren Sonae en ING zullen daar niet mee zitten. En terecht.

Aan de overkant van de Taag, is tevens Almada Forum (te Almada) bezocht. Alles wat AM/Multi de afgelopen jaren aan ervaring heeft opgedaan in het ontwikkelen van winkelcentra lijkt te zijn geaccumuleerd in dit winkelcentrum. Wonderbaarlijk. Prachtig. Smaakvol.

De meest imposante winkelcentra staan in Portugal

Groot, maar met gevoel voor de menselijke maat. Het winkelcentrum is letterlijk een kunstwerkje. Er zijn meerdere kunstenaars ingezet om het winkelcentrum van binnen en buiten op te leuken ('pimpen', zou de huidige jeugd zeggen). Mooiste voorbeeld is de tien meter hoge zee-meermin bij de ingang. Iets minder geslaagd is de wel erg 'nep' uitziende rotsen met waterval. Zeer geslaagd daarentegen zijn de zitbankjes en de wand- en plafonddecoratie. Het winkelcentrum heeft 75.000 m² aan netto vloeroppervlak. Onduidelijk is of het winkelcentrum succesvol is. De inwoners van Almada zijn niet al te rijk en de Taag vormt een natuurlijke barrière. Bezoekerstotalen en omzetgegevens worden niet bekend gemaakt. Toch heeft het winkelcentrum veel klasse en heeft het terecht een aanbeveling gekregen van de ICSC in 2003.

Laatst bezochte centrum betrof 'Vasco da Gama' (weer te Lissabon). De gemeente Lissabon heeft het terrein van de wereldtentoonstelling in 1998 gedeeltelijk hergebruikt en herontwikkeld (in samenwerking met private partijen als bijvoorbeeld AM/Multi –nu voor woningen en kantoren-, ING en Sonae –voor de winkels-). Dit heeft onder andere geleid tot de verbouw van een groot tentoonstellingsgebouw tot het winkelcentrum. Direct aan het belangrijkste treinstation van het land gelegen. En aan het metrostation. Fenomenale lichttoetreding door de glazen overkapping. Wel is er sprake van een enkel donker gangpad dat helaas doet denken aan een Amerikaans jaren 70-winkelcentrum met ouderwetse tapijten. Verder een geslaagd geheel met een (bedoeld) maritieme sfeer. Ontwikkeld door ING en Sonae en ook in eigendom bij beide partijen. Niet voor niets door de ICSC én de MIPIM onderscheiden met meerdere Awards.

TOT SLOT

Er zijn maar zes centra bezocht. Er komen wel 20 centra in Portugal in aanmerking voor een bezoek. Het door TCN ontwikkelde retailpark (ook in Aveiro) bijvoorbeeld. Maar ook de andere projecten van AM/Multi (Forum Algarve, Armazéns do Chiado, Forum Viseu). Ook staat er nog veel op stapel. TCN gaat in Portimão een nieuw retailpark ontwikkelen, AM/Multi heeft nog een aantal Forums in de planning (bijvoorbeeld in Coimbra, Sintra, Castelo Branco en zelfs nog meer) én het zeer grote Metropolis (140.000 m² vvo) in Lissabon dat voor 2010 gepland staat.

Deze ontwikkelaar verdient wat mij betreft dan ook gerust de credits die ik ze in de titel van dit artikel al gaf. Portugal is alleen hierom al een bezoek waard. Voor elke winkelliefhebber. Bijkomend voordeel is dat Portugal op zichzelf al een prachtig land is. Met aardige mensen. Met een schat aan cultuur. En met een rijke historie behept. Wie had er echter tien jaar geleden gedacht dat Portugal de meest imposante winkelcentra van Europa zou krijgen? Niemand toch? Op dit gebied is Portugal 'leading'. Neem dat van mij aan. ■

(* Drs. Hans P. van Tellingen is algemeen directeur van Strabo bv, Bureau voor Ruimtelijk Marktonderzoek, www.strabo.nl.