

Van Lelijk Eendje Tot Sierlijke Zwaan

Etten-Leur Eindelijk Erkend Als Entertaining Winkelstad

DOOR HANS VAN TELLINGEN (*)

Etten-Leur was een plaats zonder ziel. Doorkruist door de N58, die vanwege het moderniseringsdenken in de jaren 50 en 60 was aangelegd. Wel met het allereerste overdekte winkelcentrum van Nederland (het gelijknamige 'winkelcentrum Etten-Leur') uit 1964. Dat uiteraard zwaar was verouderd. Waar de wet van de 'remmende voorsprong' opgeld deed. Een triest gebeuren dus? Ja, grotendeels wel. Toch functioneerde het winkelcentrum Etten-Leur niet onaardig. Zo blijkt uit de Strabo-onderzoeken die wij voor Wereldhave in de jaren 90 hebben gedaan. Wereldhave had in 1991 het centrum gekocht en had bedongen bij de gemeente dat het bedrijf een rol zou gaan spelen in de herontwikkeling van de binnenstad, nadat de N58 zou zijn omgelegd.

Na veel gesteggel in de jaren 90 (conflict gemeente en Wereldhave, veel gedoe omtrent de Europese aanbesteding en de plannen van de laatste vier overgebleven ontwikkelaars) is in 1999 door de gemeente besloten om in zee te gaan met de ontwikkelingscombinatie Centrumplan Etten-Leur, waarin Johan Matser, BVR en BAM participeerden. Die zeer voortvarend te werk ging. Een tijdje daarna bood Wereldhave (letterlijk!) aan de vredespijp te roken met burgemeester Van Agt. Zodat ook het jaren 60-winkelcentrum de welverdiende opknapbeurt (en uitbreiding) kreeg.

Het resultaat, uiteindelijk in grote eendrachtigheid verkregen, mag er zijn. Het oude deel vormt een organisch geheel met het nieuwe deel (in totaal ongeveer 15.000 m²), dat onlangs door Fortis is aangekocht. Die daar mijns inziens waarschijnlijk geen spijt van zal krijgen. Etten-Leur kent nu een prettig verblijfsklimaat, een levendige horeca, een uitgebreid voetgangersgebied, een grote en moderne parkeergarage en een breed assortiment aan winkels in de dagelijkse en niet-dagelijkse sfeer. Etten-Leur staat bij mij weer op het netvlies. En dat zal voor meer mensen gelden!

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

Op 6 oktober is de NRW afgereisd naar Etten-Leur. Niet echt een leuk uitje, denk je dan. Stad waar een snelweg doorheen loopt. Stad met een jaren 60-winkelcentrum. Stad zonder hart. Niets is minder waar! Etten-Leur is getransformeerd tot een leuke winkelstad met een echt stadshart. Een reisdoel op zich. En geen tussenstop (in de file voor de befaamde drie stoplichten van Etten-Leur) tussen Breda en Bergen op Zoom.



Winkelcentra presteren in heel Europa beter dan kantoren

CB Richard Ellis heeft onderzoek gedaan naar de verschillen in Europa in het rendement van retail, winkelcentra en kantoren. De resultaten werden gepubliceerd in de tweede editie van de *CB Richard Ellis/IPD European Shopping Centre Digest*, een uitgave die officieel gelanceerd werd op de Mopic. Het onderzoek heeft betrekking op 2004 en werd gehouden in twaalf landen en 1270 winkelcentra. In zes van de twaalf landen presteerde winkelcentra beter dan sec retail en

in elf van de twaalf landen beter dan kantoren. Dit gegeven maakt dat de vraag van investeerders naar winkelcentrumbeleggingen nog steeds zeer stevig is. CB Richard Ellis merkt op dat uiteindelijk – op de lange termijn – de kwaliteit van het management en groei in huuropbrengsten de doorslaggevendste factoren zullen zijn. Zoals te zien in bijgaande tabel, verschillen de percentages per land soms flink, met Duitsland en Zwitserland als hekkensluiters.

Prestatie van winkelcentra, retail en kantoren per land

	Total return, 2004, %			Total return, 3 jaar, % per jaar		
	WINKELCENTRA	RETAIL	KANTOREN	WINKELCENTRA	RETAIL	KANTOREN
Denemarken	7.9	7.0	4.7	7.8	8.2	6.2
Frankrijk	14.7	14.1	8.0	13.3	12.8	7.6
Duitsland	3.4	3.6	0.6	3.4	3.9	2.6
Ierland	18.1	17.9	7.9	16.2	19.1	3.8
Italië	9.3	9.3	10.0
Nederland	9.4	10.1	5.4	9.5	9.7	6.2
Noorwegen	13.5	13.6	9.2	13.2	13.3	6.6
Portugal	13.2	12.9	7.7	14.6	14.0	7.5
Spanje	11.9	11.3	11.1	11.5	11.0	7.4
Zweden	8.5	8.3	4.3	7.1	6.7	0.7
Zwitserland	5.3	5.6	4.5	6.6	6.8	4.7
UK	17.4	20.5	15.2	15.1	16.6	7.1

Bron: CBRE / IPD European Shopping Centre Digest