

Bezigblijven

Stagnatie in de bouw

Ontwikkelaars zijn naarstig op zoek naar te bouwen volumes. De kantorenmarkt is nagenoeg ingestort en het duurt nog zo'n vier à vijf jaar of het evenwicht in de markt hersteld is en sommige concluderen dat er tot 2011 niet meer gebouwd hoeft te worden. Op risico bouwen is dus voorlopig uit den boze. Compensatie op andere delen van de vastgoedmarkt is niet makkelijk te vinden. Ook de markt voor bedrijfsruimte is volledig ingestort en de woningmarkt is ook al stagnerend.

Hoe zit het met de winkelmarkt ? Het lijkt de veilige haven voor zowel de belegger als de ontwikkelaar. De leegstand stijgt weliswaar, maar is onvergelijkbaar met de leegstand in andere sectoren. Verder blijft de leegstand beperkt tot de kwalitatief mindere delen van de voorraad.

Aan de aanbodzijde vindt de uitbreiding van het winkelareaal redelijk gecontroleerd plaats. Niet voor niets wordt er in de kantorenmarkt gevraagd om een soort dpo om de haalbaarheid van projecten te toetsen en de elkaar opvolgende varkenscycli te doorbreken. Dat nieuw gebouwde winkelcentra eindeloos moeten wachten op de eerste huurder of te kampen hebben met langdurige leegstand, komt maar zelden voor.

Maar liggen er nog extra kansen voor bouwend en ontwikkelend Nederland om op korte termijn hun overtollige capaciteit in de winkelmarkt af te zetten ?

Op korte termijn zeker niet. De complexiteit van de bouw van nieuwe winkelvoorzieningen vergt heel veel tijd en voorbereiding. Men heeft te maken met moeilijke locaties (binnenstad), moeilijke partijen, moeilijke procedures en/of moeilijke ontwerpen. Een bedrijfspand is een vrij standaard product, winkelcentra zijn zeer complex en het ontwerp moet iedere keer weer aangepast worden aan nieuwe eisen die de consument stelt.

Waar wel ? Renovatie van bestaande centra ? Dit gaat doorgaans nog trager omdat je te maken hebt met onwillige zittende huurders of een scala aan eigenaren, die allemaal mee moeten werken voordat je aan de slag kunt. De nieuwe huurwetgeving maakt het allemaal wel wat makkelijker, maar het blijft doorgaans een moeizaam proces.

Iets geheel nieuws dan maar ? Het begrip themacentrum lijkt alweer op haar retour nog voor het echt van de grond gekomen is. De resultaten zijn dan ook wisselend. Enerzijds het mislukken van het Drakennest (wat overigens in sterke mate met de locatie te maken heeft), en anderzijds het redelijke succes van de woonmalls en de beide FOC's.

De vraag is of er ruimte is voor nieuwe thema's ? Je kunt denken aan locatiegebonden thema's zoals Silver city in Schoonhoven of the Cheese Mall in Alkmaar. Maar ook aan productgebonden en locatieonafhankelijke thema's zoals de Office Mall waar alles voor het kantoor (van meubilair tot nietje) te koop is, Bikeworld het nationaal fietscentrum of Music Paradise (alle muziekstijlen op 30.000 m²). Feit blijft dat in Nederland thematische centra een probleem zijn vanwege de grote winkeldichtheid en relatief geringe afstand die men voor winkelen aan wil leggen

Opvallend is dat niet-westerse allochtonen wel bereid zijn om grote afstanden af te leggen voor de aanschaf van op deze doelgroep gerichte producten. The mall of Arabia ? Gezien het succes van de Beverwijkse Bazaar die die functie nu deels vervuld zijn er wellicht mogelijkheden.

De beste remedie blijft vooralsnog het uit de grond stampen van nieuwe wijken en stadsdelen en bij voorkeur nieuwe steden. Dat levert tenminste volumes op. Leve de Vinx-locaties, uit zijn voegen groeiend Almere en IJburg. Geen ingewikkelde locaties, geen bijzondere ontwerpproblemen, geen lastige huurders, geen klagende bewoners etc.. Maar dan moeten we wel het tempo er in blijven houden.

Jeroen Verwaaijen
directeur onderzoek Strabo bv
verwaaijen@strabo.nl

verschenen in Shopping Center News juni 2003