

## **Ontwikkelaarswalhalla**

Ontwikkeling van winkelcentra in Oost-Europa

Op een vrijdagmiddag toog ik mij naar de kop van de Zeedijk. Hier werd in de Olofskapel het jaarlijkse VOGON-symposium gehouden. De VOGON is een vereniging van onroerend goed onderzoekers in Nederland.

Ieder jaar wordt een actueel thema uitgediept met een aantal sprekers. Dit jaar stonden de stormachtige vastgoedontwikkelingen in Centraal Europa op de agenda. Boeiende sprekers uit binnen- en buitenland, goede presentaties en zeer inhoudelijk. De minuten promo-praat waren op een hand te tellen. Wel besteed dus.

Het onderwerp was dan ook een mengeling van sappige anekdotes (de Turkse betonboer die eerst gaat storten en daarna gaat bedenken hoe uit die klomp een winkelcentrum te toveren valt), een stukje nieuwste geschiedenis en prettige vooruitzichten. Het gaat namelijk crescendo in Centraal Europa. Na de eerste invasie van de Tesco's, Carrefours en Metro's met hun grote dozen en fantasieloze galeries, zijn het nu de projectontwikkelaars die echte winkelcentra aan het bouwen zijn. De eerste nood op consumentengebied is nu gelenigd door de hypermarktolf. Het is nu de beurt aan het bevredigen van de shoppingbehoefte. Dit resulteert in meer dan een big box langs de snelweg, maar echte doordachte en in de omgeving ingepaste winkelcentra.

Maar het tempo waarin zich dat alles voltrekt is ongelofelijk. Polen, Tsjechië en Hongarije zijn al volgroeide markten waar het verzadigingspunt op een aantal fronten al bereikt is.

In Roemenie, Bulgarije en de Oekraïne worden de komende jaren tientallen winkelcentra ontwikkeld en is men helemaal 'bij' wat dat betreft. Het is een markt waarin snel geopereerd moet maar ook kan worden. Geen ingewikkelde procedures, maar tegen een redelijke of onredelijke prijs land kopen, de stadsarchitect overtuigen van je gelijk en daarna snel bouwen en zorgen dat je daarmee de concurrentie voorblijft. In een razend tempo wordt de inhaalslag gemaakt en stomen deze landen verder op in de vaart der funshoppende volkeren. En als Centraal Europa klaar is kunnen we in Rusland aan de slag, waar ook nog de nodige vorstbestendige winkelcentra ontwikkeld kunnen worden. Het is ongelofelijk wat een sterke positie de Nederlandse projectontwikkelaars in het buitenland heeft verworven. Multi, Bouwfonds, ING, Foruminvest, Redema, ze werken zich een slag in de rondte in het buitenland en de activiteiten op het thuisfront vallen daarbij steeds meer in het niet. En wat is er nog boeiend aan de moeizame ontwikkeling van een wijkwinkelcentrum van 5.000 m<sup>2</sup> als je tien centra van 50.000 m<sup>2</sup> elders in Europa aan het bouwen bent? Ben benieuwd of bepaalde partijen zich definitief van de Nederlandse markt gaan afkeren en hun pijlen volledig op het onmetelijke Oosten gaan richten.

Drs. Jeroen Verwaaijen  
Directeur onderzoek Strabo bv  
[verwaaijen@strabo.nl](mailto:verwaaijen@strabo.nl)

*verschenen in Shopping Center News november 2006*