

SSM Retail Platform bezoekt Israël

# Tel Aviv: het ‘inclusieve’ consumentenparadijs op aarde?

Elk jaar gaat SSM Retail Platform op studiereis. Vier dagen netwerken. Vier dagen inhoud. En vier dagen eten en drinken op topniveau. Een reis waarin topsprekers voor ons excelleerden. Een reis waarin vele winkels en winkelgebieden werden bezocht. Vele restaurants. En ook de nodige nachtelijke dansgelegenheden.

DOOR HANS VAN TELLINGEN EN COR-JAN SCHREUDER (\*)



**D**e reis ging drie dagen naar Tel Aviv. Waar retail en (voedsel) beleving centraal stonden. Maar de trip had – de laatste dag – ook Jeruzalem als bestemming. Qua retail is de laatstgenoemde stad wat minder interessant. Maar als bakermat van twee (van de drie) monotheïstische wereldreligies én heilige stad voor de drie wereldreligies een pleisterplaats voor de mensheid.

## ISRAËL, DAPPER LAND IN DE VERDRUKKING

Over Israël heeft iedereen wel een mening. En over het Joodse volk. Dat in 1948 alsnog Het Beloofde Land toegewezen kreeg. Dat met hand en tand verdedigt. Tot in het heden. En in de verre toekomst dat zal blijven doen. Logisch ook wel. Als je omringd wordt door alleen maar vijanden die uit zijn op jouw vernietiging. Gevolg is echter wel dat het conflict met het Palestijnse volk schier onoplosbaar lijkt te zijn. Verwacht van ons geen handleiding om dit conflict de wereld uit te werken. Daarvoor is de problematiek ook te complex.

Maar wat wij wél kunnen doen is – uitgebreid – verslag doen van onze retailtrip. Over de wereld van overvloed die ons altijd ten deel valt tijdens dit soort reizen. Want de trip was niet alleen een winkeltrip. Maar was ook een voedselverrassingstrip. Strandtrip. En historisch-culturele trip.

## TEL AVIV EN JAFFA

Tel Aviv is amper een eeuw oud. En is ooit begonnen als een nederzetting ten noorden van het oude (Arabische) stadje Jaffa. Tijdens de eerste immigratiegolf van Russische Joden, in 1887, werd ten noordoosten van Jaffa de wijk Neve Tzedek gebouwd. En in 1908 is de daarnaast gelegen wijk Achuzat Bait in het leven geroepen. In 1910 werden beide nederzettingen tot Tel Aviv gedoopt. Het inwonersaantal lag toen nog op een paar honderd.

De bevolking groeide gestaag. Vooral ook in het Interbellum, dus na de Eerste Wereldoorlog. Veel Duitse Joden waren



Links: uitzicht over Tel Aviv.  
Daaronder: Ramat Aviv Mall



op de vlucht voor het nakende Nazi-Duitsland. De door hen nieuw gebouwde huizen en wijken werden gekenmerkt als exponent van het Nieuwe Bouwen. Tel Aviv is dan ook – qua jaren 30-architectuur – het grootste openluchtmuseum ter wereld. In 1950 is Tel Aviv gefuseerd met Jaffa. Tot – hoe kan het ook anders – de gemeente Tel Aviv-Jaffa. Omliggende steden zijn aan Tel Aviv vastgegroeid. En samen vormen ze een agglomeratie van meer dan drie miljoen inwoners. Waar alleen de gemeente Tel Aviv-Jaffa een kleine half miljoen inwoners kent.

De stad heeft de grootste en beste universiteit van het land. Tel Aviv kent ook veel hightechbedrijven. En profileert zich dan ook hiermee in de wereld. In 2012 werd de stad na Silicon Valley verkozen tot beste start-up-locatie voor een nieuw ICT-bedrijf.

Verder staan er veel wolkenkrabbers in de stad. Die zowel Amerikaans als Europees aandoet.

#### **DIENSTPLICHT EN DE INCLUSIEVE STAD TEL AVIV**

Feit is dat er geen hoger opgeleid volk bestaat dan het Joodse volk. 51% is academisch opgeleid. Ook geldt de dienstplicht voor iedereen (drie jaar voor jongemannen en twee jaar voor jonge vrouwen). Vaak is datgeen wat je gepresteerd hebt tijdens je dienstplicht van groter belang dan je studieresultaten. Voeg dit bij de continue bedreiging door raket-



ten vanuit de Gazastrook – twee weken voordat SSM neerstreek vlogen deze nog over Tel Aviv – en je zou kunnen denken dat je in een soort legerstaat terecht bent gekomen. Nou, het leger is van groot belang om te overleven. Waar. Maar de sfeer in Tel Aviv is juist uitzonderlijk goed. Nergens hebben wij ons zo veilig gewaand als hier. Er is geen noemenswaardige criminaliteit. Kinderen lopen veilig – alleen of met andere kinderen – over straat. Gays lopen hand in hand. De Gay Pride van Tel Aviv is elk jaar een gigantisch succes. De LHBTQIA(et cetera)-scene is een van de grootste van de wereld. Het favoriete vervoermiddel van velen is een elektrische step. Zaken doen gaat makkelijk hier. En is plezierig. En van spanningen tussen bevolkingsgroepen – nee, ook niet met die van Arabische origine – is niets gemerkt. En verder is Tel Aviv natuurlijk een *melting pot*.

De meerderheid is dan wel Joods. Maar iedereen komt eigenlijk ergens anders vandaan. Uit een ander land. Zolang je maar Joodse wortels hebt, kun je je hier vestigen. En dat alleen al resulteert in een heerlijke, mondaine, internationaal-kosmopolitische en vrijzinnige sfeer.

Als er één stad ‘inclusief’ is (een modern ‘jeukwoord’), dan is het wel Tel Aviv. Zowaar het paradijs op aarde. Het Beloofde Land. Direct aan de Middellandse Zee gelegen. Daar waar ook ons hotel was gevestigd. De schaarse vrije tijd werd dan ook in de beachbar doorgebracht. Direct voor ons hotel The Orchid gelegen. Een verkoelend biertje is het beste wat de wereld soms te bieden heeft. Zeker als de thermometer 42 graden aantikt.

#### **LUNCH**

De eerste lunch bij de SSM is er altijd een om in te lijsten. En als je om 04.15 op Schiphol al moet verzamelen is deze lunch nog meer welkom dan anders. Fijn hoor. Direct aan zee. Op het terras. Restaurant Yulia is dan ook een aanrader.

#### **RAMAT AVIV MALL EN KIKAR HAMEDINA**

En ook inhoudelijk begon de trip goed. Met een bezoek aan Ramat Aviv Mall. Eigendom van Melisron. Een zeer succesvol winkelcentrum. Met natuurlijk de nodige internationale formules. Van bijvoorbeeld Inditex. Maar ook veel Israëli-

#### **Groepsportret**





- 1 Azrieli Mall
- 2 Foodhall Sharona
- 3 TLV Fashion Mall
- 4 Carmel Market
- 5 Dizengoff Centre



sche winkels. Wat opviel was de enorme aandacht voor 'eten'. Voedsel. En bijzondere foodconcepten. Met bijbehorende, heerlijke terrasjes. De presentatie van de eigenaar was er een van grote openheid. Erg fijn. Zoals de hele trip gekenmerkt kon worden door transparantie. Passend bij deze uiterst liberale stad.

Vlakbij deze mall werd ook het plein Kikar Hamedina aangedaan. Niet zozeer een mooi plein. Zoals Tel Aviv in veel opzichten ook niet een echt mooie stad is. Maar het is wel een bruisende stad. Een sympathieke stad. En op dit plein uit dat zich in bruisende retail. Speciaal voor de mensen met een goed gevulde portemonnee.

#### JAFFA EN CLARA

Jaffa is eigenlijk een oud-Arabisch stadje. En vormt nu het historische hart van de verder zeer moderne stad Tel Aviv. Heerlijk gegeten hier. Op straat. Zoals de Israëliërs dat plegen te doen. Het woord 'delen' en de uitdrukking 'sharing is caring' lijken hier wel te zijn uitgevonden. Onze gids Clara Cohen – van Argentijns-Joodse origine – gaf hier een presentatie ten beste. Over

## Wat een kooplustig publiek, wat een retailparadijs

Israël. Het Joodse volk. En over het feit dat Israël een intens tof land is. Dat zich echter wel moet verdedigen om te kunnen voortbestaan.

#### AZRIELI MALL

De tweede dag dan. Deze begon goed. Met een bezoek aan de Azrieli Mall. En een presentatie van de (gelijknamige) eigenaar. En – zoals altijd bij de SSM – een meer dan uitstekende presentatie van CBRE. Ditmaal dus over de Israëliëse retailmarkt. Die er goed voorstaat.

En het winkelcentrum zelf? Wat een drukte. Wat een kooplustig publiek. En wat een retailparadijs. Niet zozeer een mooie mall. Maar wel eentje waar consumeren tot kunst is verheven. Wederom

– net als de Ramat Aviv Mall – met een mooie mix van lokale en internationale winkelketens. En gevuld met talloze eetgelegenheden. Het complex wordt binnenkort uitgebreid. En retailers staan in de rij.

#### SARONA

Sarona is een gebied dat in de 19e eeuw is bevolkt door Duits-protestantse (!) kolonisten. Zij vormden een sekte. Een aantal van de door hen gebouwde Tempelierswoningen staan er nog steeds. En deze doen nu dienst als gebouwen voor de creatieve industrie. Met veel horeca.

In hetzelfde gebied is de Sarona Market gevestigd. Plek voor (vrije) lunch. Een (h)eerlijke foodhall. En een absolute aanrader.

#### TLV FASHION MALL

Het is niet allemaal hosanna in Tel Aviv. Deze mall 'was wel OK'. Maar sprankelde nergens. Beetje technische uitstraling. Geen bruisende massa van consumerende, blijie mensen. Jammer. Maar wie weet gloort er hoop. TLV Fashion Mall is gelegen in een nieuwe staduitbreidingswijk. Een gaaf staaltje gebiedsontwikke-





2



3



4



5

ling vindt hier plaats. Speciaal voor de – zeer – geëde burgerij. De potentiële klandizie zit in ieder geval om de hoek.

#### KITCHEN MARKET

Uiteraard moest er ook gegeten worden in de avond. En de SSM zou de SSM niet zijn als er ook nu niet fors werd uitgepakt. Met het heerlijkste voedsel. En de lekkerste wijnen. Sommigen hebben hierna nog een van de vele plaatselijke bar dancings uitgeprobeerd. Waaronder een uwer auteurs. De beentjes moeten namelijk – soms – van de vloer. In deze heerlijke uitgaansstad bij uitstek. Van alleen winkels kijken word je namelijk stram. Van lijf én van leden. Er moet meer gedanst worden. Vinden wij.

#### DIZENGOFF CENTRE

De volgende dag stond het Dizengoff centre op de rol. Een nogal chaotisch winkelcentrum. Met rare onderdoorgangetjes. En vreemde overlopen over de weg heen. Toch heeft dit centrum wel wat. Een succes is het zeker. Ooit voor de Tel Avivse middenklasse gebouwd. En nog steeds ruim bezocht door diezelfde consumentengroep. Een centrum met

veel Israëliische winkels en restaurants. Veel pareltje. Maar wel een degelijk koopcentrum.

#### SHINKIN & NACHALAT BINYAMIN & SHABAZI STREET EN CARMEL MARKET

Voor werke Tel Aviv een historisch centrum heeft, dan bevindt dit zich hier. Een gebied met mooie winkels en boetiekjes. Van goedkoop tot exclusief. Maar tevens werden oog, mond en maag verwend met prachtig uitgestelde etenswaren. In marktkramen, restaurants en café's. Wij werden begeleid door drie Canadees-Amerikaanse gidsen. Drie jonge meiden. Die ons van eetgelegenheden naar eetgelegenheden brachten. Met voedsel om van te watertanden. En met prachtige verhalen van restauranthouders over hun producten en bereidingswijzen. Heel fijn. Geweldig zelfs.

Hierna werd de trip lopend voortgezet naar Shabazi Street. In de wijk Neve Tzedek. Waar de (voorloper van de huidige) stad in 1887 zijn oorsprong vond. Shabazi Street is een prachtige winkelstraat. En tevens – hoe kan het ook anders – een prachtige horecastraat. Waar een con-



cept als #bierfotografie (zie foto) volledig tot zijn recht komt.

#### NOG EEN KEER JAFFA

In 'House Nr. 3' in Jaffa werd het 'laatste avondmaal' genuttigd. Normaliter hét hoogtepunt van elke SSM-trip. Zo ook nu weer. Er was groots uitgepakt. Op het dakterras van een oud Ottomaans paleis gebouw werd een 'veel gangen'-maaltijd

geserveerd. Van excellente kwaliteit. In een sublieme setting. Laat dat maar over aan de SSM.

### JERUZALEM, STAD DER STEDEN

Alvorens de volgende dag 's avonds de vlucht naar huis te nemen, werd eerst Jeruzalem aangedaan. Op nog geen uurtje rijden. Jeruzalem is een heilige plek. Voor alle drie de monotheïstische wereldreligies. Die dan ook eigenlijk allemaal een zelfde oorsprong kennen. Want de Joodse Thora vormt het fundament van het Oude Testament in de Bijbel. Waarbij het Nieuwe Testament alleen door christenen wordt erkend. En de Koran dan? Deze is – met her en der niet altijd even subtiele toevoegingen – in alle opzichten geïnspireerd door de Thora en de Bijbel. In feite wordt dus dezelfde God aanbeden. Alleen al daarom is het een trieste zaak dat – uit naam van religie – er zoveel geweld wordt gebruikt.

Eigenlijk is dat heel raar. Want wie in Jeruzalem loopt, merkt eigenlijk weinig van spanningen. Wij waren er op de Shabbat. Dus alle Joodse winkels waren gesloten. En alle – orthodox - Joodse gelovigen waren te vinden in de synagoge. En bij de Klaagmuur. Wonderlijk en vaak prachtig uitgedost. Nu was het bezoek aan de Klaagmuur – en de nabijgelegen ruimte waar leden van vele substromingen in trance gebeden aan het reciteren waren – al een beleving op zich. Maar vergeet niet dat Jeruzalem voor de christenen ook de allerheiligste stad is. Zo werd meerdere malen door ons op christelijke processies gestuit. En werd door ons ook (een replica van) het graf van Jezus bezocht. En verder is de Al-Aqsamoskee ook niet te missen. Want na Mekka en Medina is Jeruzalem ook voor moslims de – op twee na – heiligste stad.



## Nergens hebben we ons zo veilig gevoeld als hier

Alle volkeren. Alle geloven. Alle overtuigingen. Het loopt dwars door elkaar heen. In een wonderlijke symbiose. In een ogenschijnlijk vreedzame stadsmaatschappij. Een bezoek aan Jeruzalem is dan ook bijna een moetertje voor eenieder die cultuur, historisch besef en religieuze interesse hoog in het vaandel heeft staan. Al is het maar (zie foto) om de straatbeelden te zien. Onze favoriet was die van 'orthodoxe Joden – in prachtige uitdossingen – lopend op weg naar de Shabbatviering, die worden gepasseerd door een moslim met hoofddoek en helm op haar scooter'. We kunnen er uren naar kijken.

### BEZOEK ISRAËL

Het was een excellente reis. Winkels. Horeca. Cultuur. Vermaak. Excellent eten. Historie. Maar ook politieke en religieuze kwesties bleven niet onaangeroerd.

Wij kunnen eenieder een reis naar Israël aanbevelen. Vanwege het bovenstaande. Maar ook omdat wij ons nergens zo veilig hebben gevoeld als hier. Het is een uniek land. Met bovendien vele relaxmogelijkheden aan het strand.

En de retail? Retail is hier duidelijk nog in ontwikkeling. Dat biedt veel kansen. Leegstand is eigenlijk niet gezien. En verder is retail geen *rocket science*. Verwen de klant. Luister naar de klant. Geef die klant de spullen die hij of zij wenst. En stop hem ook een glas wijn in de handen. Of een heerlijk hapje.

Blurring? Dat gebeurt hier al tijden. Er is namelijk geen wezenlijk verschil tussen retail en horeca. En dat snappen ze in Israël maar al te goed. Zelden zo goed gegeten en gedronken als in Tel Aviv. Waar het om gaat in onze branche? Het gaat erom dat de consument zich naar een fysieke plek beweegt. Een plek waar hij/zij dingen koopt. En consumeert. Dát is de toekomst van de retail. Ruiken. Proeven. Beleven. Kopen. Consumeren. En dat dan allemaal tegelijk. In Tel Aviv hebben ze dat terdege door.

Dank SSM voor de organisatie. Dank met name aan Jack en Leon. Die er een sublieme reis van hebben weten te maken. ←

Hans van Tellingen is algemeen directeur van winkelcentrumonderzoeker Strabo bv. [www.strabo.nl](http://www.strabo.nl). Hij is hoofdauteur van *Waarom stenen winkels winnen*. Reacties?: [vantellingen@strabo.nl](mailto:vantellingen@strabo.nl) / 020 6260817 / Twitter: [@hansvantelling](https://twitter.com/hansvantelling)

Cor-Jan Schreuder is voorzitter van SSM Retail Platform en was tot zijn pensionering dit jaar algemeen directeur van Hoogvliet Beheer.

De Klaagmuur

