

## Vastgoedhooliganisme

### Retail rond voetbalstadions

Er waren eens een megalomaan stadsbestuurder en een gewiekste zakenman. De gewiekste zakenman was eigenaar van een lokale voetbalclub. Een ambitieuze totodivisionist, met aspiraties om hogerop te komen. De megalomane stadsbestuurder kreeg al enige jaren een keurige business-seat van de zakenman en was een welkome gast in diens skybox. Hoewel hij, als actieve korfballer en geen voetbalfan van huis uit was, ontwikkelde hij zich tot een trouw supporter. De gewiekste zakenman vertelde hem tijdens een midweekse inhaalwedstrijd dat hij niet tot in lengte der jaren geld in de club kon pompen en dat er aanvullende inkomstenbronnen gevonden moesten worden om de sprong naar de casinoafdeling te kunnen maken. Nu wilde het geval dat het stadion op een zeer geschikte woningbouwlocatie lag en de beoogde bouw van extra skyboxen in het oude stadion niet te realiseren was.

De deal werd in de rust beklonken, toen de club nog met 1-0 voor stond. Uiteindelijk werd het 1-3 in een dramatisch slechte tweede helft.

Twee weken later stapte de zakenman weer af op de stadsbestuurder en kaartte het probleem van het exploitatietekort op het stadionproject aan. Commerciële voorzieningen rond het nieuwe stadion waren nodig om een sluitend kostenplaatje te maken. Kantoren mochten niet op de beoogde plek, dus moest naar iets anders gekeken worden. Probeer dan maar iets anders zei de megalomane stadsbestuurder. De gewiekste zakenman schakelde een adviseur in en die kwam met het lumineuze idee om een themacentrum rond verveling en tijdspassering te ontwikkelen. De zakenman vroeg voorzichtig: Maar is daar dan ruimte voor? De adviseur zei: "Maak je daar maar geen zorgen over, desnoods creëer ik die ruimte zelf."

De winkeliers die elders in de stad gevestigd waren, en waarvan een deel zelfs sponsor was van de club, kregen lucht van het plan. Zij waren natuurlijk niet blij en probeerden een stokje voor het project te steken. Ook zij schakelden een adviseur in en die zei natuurlijk dat er helemaal geen ruimte was en dat het thema geen kans van slagen had. Ze dreigden zelfs de bouw van het stadion door de rechter te laten stoppen.

De megalomane stadsbestuurder en de gewiekste zakenman probeerden de winkeliers ervan te overtuigen dat het project hun nering niet zou schaden en dat ze er met z'n allen beter van zouden worden. Maar de winkeliers lieten zich niet overtuigen.

De laatste thuiswedstrijd voor de winterstop liepen de megalomane stadsbestuurder en de gewiekste zakenman elkaar weer tegen het lijf. In de rust spraken ze af in de skybox van de gewiekste zakenman. Ze keken toe hoe de gevreesde harde kern van de supporters op vakkundige wijze zonder hulp van de politie het vak van de supporters van de bezoekende ploeg ontruimde. Een duidelijk statement vonden ze, maar natuurlijk wel verwerpelijk. De stadsbestuurder stootte de gewiekste zakenman aan en zei: "Zeg, zouden die jongens niet .....".

Diezelfde avond vlogen er tientallen tegels door de ruiten van de winkeliers. Een week later waren zij overtuigd van nut en noodzaak van het stadion en het nieuwe winkelcentrum.

Tot zo ver dit sprookje wat natuurlijk niet op de werkelijkheid berust. In de realiteit zien we wel een hausse aan stadionplannen, het een nog wilder dan het ander met een vaak zwakke economische onderbouwing. Het gevaar schuilt vooral in het feit dat het stadion er wel komt, maar dat er van de oorspronkelijke opzet van de omliggende voorzieningen weinig terecht komt. Dan volgt de strijd en de onvermijdelijke noodgrepen om het financieel rond te krijgen en zit je bijvoorbeeld opgescheept met een nieuwe winkelcentrum op een hopeloze locatie met een hopeloze branchering en alle navenante gevolgen. Een zorgvuldige en realistische markttoets moet volgens mij altijd ten grondslag liggen aan een vastgoedontwikkeling waar de emotie het te vaak van de rede wint.

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

*naschrift column "Vastgoedhooliganisme"*

In mijn vorige column heb ik een enigszins 'geromantiseerd' beeld geschetst van de voetbalstadionontwikkelingen in Nederland. Een mix van fictie en werkelijkheid gebaseerd op een groot aantal ontwikkelingen. Zo had de opmerking met betrekking tot het inzetten van onderzoek ten behoeve van een stadionontwikkeling geen directe relatie met een specifiek project. Indien die suggestie gewekt is betreur ik dit. Ik ken de integriteit van onderzoekend Nederland en weet dat allen kwaliteit hoog in het vaandel hebben staan en zich niet lenen voor "u vraagt en wij draaien".

Wat blijft is mijn oproep om retailontwikkelingen rond stadions niet anders of minder kritisch te benaderen dan een ontwikkeling van een willekeurig winkelcentrum.

Jeroen Verwaaijen

*verschenen in Shopping Center News april 2003*