



# Boedapest boeit, Boedapest bloeit

De 'quick trip' van de Nederlandse Raad Winkelcentra is een aanrader. Altijd. Deze duurt twee dagen. Eén nacht. En het voelt alsof je een week bent weggeweest. Zoveel indrukken. Zoveel interactie. En zoveel vertier. De quick trip vond dit jaar plaats op 15 en 16 juni. Boedapest was het reisdoel. De Hongaarse hoofdstad. Naast winkelen kun je hier goed uitgaan. Tot in de kleinste uurtjes. Ook als je geen 20 meer bent. Een topbestemming. Zo is gebleken.

DOOR HANS VAN TELLINGEN\*

**B**oedapest is geen kleine stad. Met bijna 1,8 miljoen inwoners is het zelfs de zevende metropool van Europa. De stad werd in 1873 gevormd door het samenvoegen van Boeda en Óbuda – op de westelijke oever van de Donau – met Pest op de oostelijke oever. De eerste nederzetting van de stad gaan zelfs terug tot de vierde eeuw vóór Christus. De stad herbergt bijna 20% van alle inwoners van Hongarije. En speelt in het land een dominante rol op bijna alle gebieden – bestuur, handel, industrie, verkeer, cultuur. Het is daarnaast het belangrijkste verkeersknooppunt en – in toenemende mate – het culturele hart van Midden-Europa.

Boeda is het deel met de meeste monumenten, waaronder de beroemde Burcht en de Matthiaskerk. Pest is het economische en sociale centrum, dat vrijwel alle belangrijke winkels, winkelcentra en uitgaanskwartieren omvat. Ook het iconische parlamentsgebouw

bevindt zich in Pest, aan de oevers van de Donau.

Hongarije doet het sinds 1989, de val van de muur, opvallend goed. In 2004 is het land toegetreden tot de EU. Hongarije heeft zich echter ontpopt als een van de meest kritische leden. Premier Viktor Órban is een toonbeeld van onverzetselijkheid. Dat is geen waardeoordeel. Maar een constatering. De man heeft vele tegenstanders. Maar ook veel fans. In zowel Hongarije als daarbuiten.

## **BEZOCHTE WINKELS, WINKELCENTRA EN HORECA**

Het programma was dus intensief. Uiterst intensief. Logisch. Boedapest is dé winkelhoofdstad van Midden-Europa. En Boedapest is daarnaast tevens uitgaans- en vertierstad pur sang. Zo zijn er twee grote winkelcentra bezocht. Maar ook de oude binnenstad is vereerd met een bezoek aan de belangrijkste winkelstraten. Ook vele individuele winkels waren onderwerp van studie. Verder is de horeca uitvoerig bezocht. Zowel officieel (overdag) als 's avonds (als

Van boven af: winkelcentrum Allee, de vestiging van H&M aan de Váci Utca, modezaak Artzmodeel aan dezelfde straat en de opvallende McDonald's in een voormalig station.



consument). Boedapest bruist van vertier. Een aanrader voor velen.

**MARKTHAL**

Toonbeeld van vervlechting van winkels en horeca betreft de Central Markthal. Met een enorme lading retail. Kraampjes. Versproducten. Maar ook met toeristische parafernalia. In Boedapest zijn er geen discussies over 'blurring'. Winkels en horeca vloeien in elkaar over. De restaurants behoren tot de bekendste van de stad. En alhoewel je kunt discussiëren over de Hongaarse keuken – deze is zeker niet subtiel – kom je hier uitstekend aan je trekken als je honger hebt. Voedzaam. Gezond. En in grote hoeveelheden. In een uitstekende ambiance.

**VÁCI UTCA EN DE OUDE BINNENSTAD**

Eerst de Váci Utca. De belangrijkste winkelstraat van Boedapest. Prachtige straat. Prachtige panden. Prachtige winkels. Van grote merken als



.....  
*‘Boedapest is dé winkelhoofdstad van Midden-Europa’*

H&M – de mooiste en grootse vestiging van Europa –, Tommy Hilfiger, Hugo Boss en Desigual. Maar de Váci Utca, inclusief een aantal zijstraten daarvan, kent ook heerlijke lokale merken en winkels. Zoals Nanuska. Een pop-upstore uit het boekje. Of Artzmodell. Een winkel waar vrouwenmode tot een nieuw niveau wordt gebracht.

En dan: de horeca. Met name die in Kiralu Utca. De Joodse wijk. In



Van linksboven met de klok mee: winkelcentrum Allee, twee impressies van winkelcentrum Westend, winkelstraat Váci Utca en de 'ruïnebar' Szimpla-Kert.

een kolkende kakofonie van muziek, voedsel, drank en geluid is het goed toeven in bijvoorbeeld Gozsdu Utvar. Een brede, half overkaptte straat of steeg. Een en al kroeg. Restaurant. Wijnbar. Vol met jeugd. Of met de al iets oudere hipster. Maar ook uitstekend geschikt om als veertiger of vijftiger te vertoeven. In de zogenaamde Ruïnebar Szimpla-Kert is uitgaan tot kunst verheven. Overdag een plek voor een prima drankje. 's Nachts een plek die het uitgaanspubliek als 'the place to be' heeft bestempeld.

**WINKELCENTRA**

In 2000 bezocht ik al eens Westend City Center. Dat toen net opgeleverd was. Destijds bekroond met de ICSC Award. Terecht. Zo blijkt ook nu. Hoewel het winkelcentrum oogt als

een 'eind jaren 90 centrum' is het nog in prima conditie. Uitstekende conditie zelfs. Met 20 miljoen bezoekers – en naar verluidt hoge omzetten – is Westend het succesvolste winkelcentrum van Hongarije. Met 1% leegstand. En een overdaad aan 'mall kittens': jonge vrouwen op zoek naar kleding. In totaal is er sprake van ruim 50.000 m². Verdeeld over 400 winkels. 40 restaurants. En dat over drie lagen. Het project omvat verder drie kantoorstorens, een hotel en een grote bioscoop. Gemengd gebruik uit het boekje.

centrum' is het nog in prima conditie. Uitstekende conditie zelfs. Met 20 miljoen bezoekers – en naar verluidt hoge omzetten – is Westend het succesvolste winkelcentrum van Hongarije. Met 1% leegstand. En een overdaad aan 'mall kittens': jonge vrouwen op zoek naar kleding. In totaal is er sprake van ruim 50.000 m². Verdeeld over 400 winkels. 40 restaurants. En dat over drie lagen. Het project omvat verder drie kantoorstorens, een hotel en een grote bioscoop. Gemengd gebruik uit het boekje.

**GRANDEUR**

Naast het centrum ligt het Western Railway Station. De voormalige stationshal is nu een McDonald's. Aan de ene kant jammer, want grandeur kan het gebouw niet ontzegd worden. En is fast food dan een geschikte invulling? Aan de andere kant: de invulling is wel degelijk in orde. Want dit is wél een prachtige McDonald's. Eentje om in te lijsten.



De boektitel #WatNouEindeVan-Winkels vertaald in het Hongaars.



Strabofirmant Jeroen Verwaaijen kocht een Hongaarse bril.

Dan: Allee. Een winkelcentrum dat ik nog niet kende. Uit 2009. Ook met bijna 50.000 m<sup>2</sup> aan retailmeters. Een prima centrum. Groot. Ruim. Transparant. Geen leegstand. Drie lagen vol met winkelplezier. En een prachtig foodcourt. Een mall met 17 miljoen bezoekers per jaar. Die ook allemaal graag de portemonnee trekken. Minpunten? Niet zoveel. Of het moet het gebrek aan parkeerplaatsen zijn. 2.500 blijkt bij lange na niet genoeg.

Beide centra maken gebruik van een gedeeltelijk vaste huur en (boven een bepaalde omzet) een gedeeltelijke omzethuur. Eigenaar en retailers zijn uitzonderlijk tevreden hierover. Als het goed gaat deelt iedereen dus mee in de winst.

#### BOUWSTOP?

De door ons bezochte centra lijken te maken hebben met een 'te groot' succes. Sinds 2010 is er sprake van internationale retailers die in Boedapest neerstrijken. Alleen: er zijn geen units meer te huur. En al helemaal geen grote units. Er is sprake van een bouwstop. Er mogen geen nieuwe winkelmeters meer bij.

Dat leek de eigenaren van Allee en Westend in eerste instantie goed uit te komen. Er is namelijk geen

sprake van leegstand. Fans van de Nederlandse Retailagenda zullen van dit verhaal smullen. Toch is men in Boedapest vandaag de dag een stuk minder enthousiast dan een paar jaar terug. Boedapest zit vol. Vele internationale ketens laten nu Boedapest links liggen. De markt zit op slot. Net als de dynamiek. En zo bestaat het risico dat Boedapest in de nabije toekomst juist in een neergaande spiraal terecht komt. En dat kan toch niet de bedoeling zijn.

#### BEZOEK BOEDAPEST

Boedapest is een absolute aanrader. Interessante stad van koppige mensen. Het winkelmekka van Midden-Europa. Bruisend uitgaanskwartier tot in de kleinste uurtjes. Fantastisch gelegen aan de Donau. Een stad met historie. Een zeer rijke historie. Boedapest boeit. Boedapest bloeit.

Het was een weergalozige reis. Tot in de puntjes geregeld. Dank wederom aan Brigit Gerritse en Tessa Vosjan voor de organisatie. ←



**Hans van Tellinggen** is algemeen directeur van winkelcentrum-onderzoeker Strabo bv ([www.strabo.nl](http://www.strabo.nl)). Hij is hoofdauteur van de bestseller *#WatNouEindeVanWinkels*, een boek bestaande uit negen artikelen, die eerder in *SCN* zijn voorgepubliceerd. Reacties: [vantellinggen@strabo.nl](mailto:vantellinggen@strabo.nl) / Twitter: [@hansvantelling](https://twitter.com/hansvantelling) / 020-6260817