

**Bouwinvest verbouwt wijkwinkelcentrum Goverwelle in Gouda. Er komen niet veel meters bij, maar wel betere. En de branchemix wordt aangepast op de actuele ontwikkelingen.**

**W**ijkwinkelcentra vervullen in veel plaatsen in Nederland een belangrijke functie. Maar in die functie treedt de laatste jaren wel een verandering op. Het accent komt meer en meer te liggen op de dagelijkse levensbehoeften en voor bijvoorbeeld mode en huishoudelijke hardware is geen grote rol meer weggelegd. De tijden veranderen, zo ook de retailmarkt. Een institutioneel belegger in winkelvastgoed, zoals Bouwinvest, is het zaak daar goed op in te spelen. Vandaar dat het wijkwinkelcentrum Goverwelle te Gouda nu ingrijpend verbouwd wordt.

#### **STEVIGE GROEIAMBITIE**

Winkelcentrum Goverwelle werd geopend in 1993 in een nieuwbouwwijk van Gouda met dezelfde naam. Van het begin af aan is institutioneel belegger Bouwinvest Real Estate Investors eigenaar. Half mei interviewde SCN Collin Boel-

# Klaar voor de toekomst



houwer (director Dutch retail investments bij Bouwinvest) en Wim-Jaap Eising (assetmanager en met name verantwoordelijk voor de herontwikkeling van de winkelcentra in de portefeuille). Bouwinvest investeert in vastgoed namens pensioenfondsen en het Retail Fund is een van de beleggingsfondsen die Bouwinvest beheert. Het fonds heeft een stevige groeiambitie. Boelhouwer: 'We zitten nu op circa een miljard euro aan geïnvesteerd vermogen. In 2018 hebben we nog een elftal Jumbowinkels aangekocht, wat goed past bij onze focus op supermarkten en wijkwinkelcentra. Het convenience-segment is waar wij toekomst in zien. Maar we investeren ook in solitaire panden op A1-locaties in grote steden. Het Retail fonds is gericht op Nederland, ofschoon het merendeel in de Randstad en met name Amsterdam belegd is.'

Vanwege de ontwikkelingen in de demografie en de online verkopen ziet Boelhouwer dat vooral de grotere wijkcentra meer moeite hebben om goed te functioneren. 'Toch hebben we de laatste jaren niet veel winkelvastgoed verkocht. We proberen namelijk altijd eerst of er een optimalisatie-slag mogelijk is, zoals hier in Goverwelle. Dit middelgrote wijkwinkelcentrum heeft een verzorgingsgebied dat groot zelfs genoeg is voor een uitbreiding en kan daarmee weer een nieuwe levensfase in. Zien we geen mogelijkheden, dan

## Straks optimale trekkracht met twee supermarkten

verkopen we het vastgoed, zoals recentelijk het geval was bij winkelcentrum Makado in Purmerend.'

### PLANNEN MAKEN

Goverwelle bevindt zich momenteel midden in de bouwwerkzaamheden rondom de upgrade van het winkelcentrum, Eising ziet daarop toe: 'Op dit moment transformeren we twee winkelcentra, die beide in de bouwfase zitten. Naast Goverwelle is dat winkelcentrum De Munt in Weert. Goverwelle is een echt wijkwinkelcentrum, terwijl De Munt meer een experience center is.'

'En we hebben recentelijk twee projecten afgerond' zegt Boelhouwer. 'In Rosmalen een kleine uitbreiding op winkelcentrum De Molenhoek en iets langer geleden Westerhaven in Groningen.'

In 2014 is begonnen met het maken van de transformatieplannen voor Goverwelle. Eising: 'Vanwege de gewenste uitbreiding was er een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Bovendien moesten we heel goed onderzoeken hoe we die uitbreiding konden realiseren aangezien er maar weinig fysieke ruimte aanwezig was. Het was een flinke puzzel waarbij enerzijds de optimalisatie van het winkelcentrum belangrijk was en anderzijds het behouden van de parkeerfaciliteiten. Er zijn dan ook verschillende modellen geweest.'

'In eerste instantie was daarbij het uitgangspunt vooral 'meters maken' en zo waarde creëren als financiering voor de herontwikkeling. Maar zoals we weten ontwikkelde de markt zich anders en draait het tegenwoordig niet zozeer meer om méér meters, maar om betere meters. We hebben daar denk ik een goede balans in gevonden: de uitbreiding is beperkt gebleven met 1000 m<sup>2</sup> bovenop de bestaande 5700 m<sup>2</sup>. Daarnaast is de winkelmix verschoven van gemengde branches (met onder meer mode en huishoudelijke artikelen) naar een optimaal uitgerust boodschappencentrum.'

### MIGRANTENACHTERGROND

Een belangrijke verandering is de toevoeging van een tweede supermarkt, waar nu aan gewerkt wordt. Dirk van den Broek gaat het aanbod van de zittende Albert Heijn aanvullen, daarmee heeft Goverwelle straks twee sterke trekkers die samen meer dan de helft van het metrage innemen. Eising merkt op dat enkele bestaande ondernemers de kans hebben aangepakt om te vergroten of verplaatsen, zoals oudgediende Bakkerij Van der Eijk: 'Maar er zijn ook winkels verdwenen. Goverwelle telde in de oude lay-out 27 winkels, nu zijn dat er nog 21. Gelukkig is de beschikbare ruimte op een paar units na alweer verhuurd. Er lopen nog een paar gesprekken en we zijn vooral op zoek naar ondernemers in de vers-speciaalhoek.



Ook daarin zie je ons doel naar betere meters terug.'

De wijk Goverwelle heeft een stabiel inwonertal. Maar de demografie is ook hier in de loop der jaren veranderd. Wat betekent dat voor een winkelcentrum als Goverwelle? Eising: 'Vroeger woonden hier vooral veel jonge gezinnen, nu is het meer gemengd. Zo is het aandeel ouderen toegenomen, als ook het aandeel mensen met een migrantenachtergrond. In de verhuur houden we rekening met deze demografische ontwikkelingen.'

#### CONSUMENTENBELEVING VOOROP

Bouwinvest heeft de goede gewoonte in geval van een upgrade te onderzoeken wat een winkelcentrum nodig heeft om weer succesvol en sterk in de wijk te kunnen zijn. In het geval van Goverwelle staat vooral de consumentenbeleving centraal. Visueel betekent dit dat de nogal dominante rode kleur uit de jaren negentig plaats gaat maken voor een rustiger, eigentijds palet van grijs- en wittinten. Ook de vloer was zichtbaar geda-teerd en ook deze wordt nu vervangen. Eising: 'In de beleving

het creëren van een mos-sedumdak boven de Dirk van den Broek supermarkt. Een mooi groen dak, dat niet alleen goed isoleert, maar ook een plezierig uitzicht geeft aan de mensen die hier in de flats wonen. Naast de casco-aanpassingen gaan we ook het gesprek aan met de huurders. Met hen proberen we afspraken te maken over de winkelinrichting. Bijvoorbeeld door het afsluiten van een duurzaamheidsconvenant. Hier in Goverwelle zie je dat een aantal huurders overstappen op een gasloze winkel. Grote ketens zijn hier natuurlijk op landelijk niveau meestal al flink in gevorderd en hebben meestal een eigen duurzaamheidsbeleid.'

Naast duurzaamheid is ook de bereikbaarheid een belangrijk thema. In het geval van Goverwelle legt Bouwinvest zelf het nieuwe parkeerterrein op een hoge standaard aan en levert het daarna terug aan de gemeente. Daarbij is er vanzelfsprekend ook veel aandacht voor goede plekken voor minder validen en wordt er voor slechtzienden een geleidingsstrip naar de entrees gemaakt.

## Het dominante rood maakt plaats voor een eigentijds palet

zijn ook de twee entreegebieden erg belangrijk. Die worden nu gemoderniseerd en het beeld wordt doorgetrokken naar de rest van het winkelgebied, inclusief het puibeeld van de winkels.' Het ontwerp van het nieuwe Goverwelle is afkomstig van Traanberg Partners Architectuur en Bouwmanagement.

En hoe zit het met duurzaamheid? Wat is daarin het beleid van Bouwinvest? 'Duurzaamheid is inmiddels een integraal onderdeel van ons beleid en activiteiten'. Boelhouwer merkt duidelijk dat ook de aandeelhouders, Nederlandse pensioenfondsen, van het Retail Fund duurzaamheid steeds belangrijker vinden: 'De laatste jaren maken we daarin duidelijk stappen. Zaken als het verkleinen van de milieu-footprint of het opwekken van energie met zonnepanelen zijn belangrijk geworden. Het wordt ook steeds meer een onderdeel van ons dagelijks werk. Natuurlijk is het in het geval van bestaand vastgoed soms een lastige klus; je bent dan immers ook afhankelijk van de gevestigde huurders en hoe die daarin mee willen en kunnen gaan. Het gaat dan ook stapje voor stapje. We zien echter een toenemend besef dat duurzaamheid noodzakelijk is en soms zelfs tot kostenbesparing kan leiden.'

#### DUURZAAM EN BEREIKBAAR

Eising hierover: 'We kijken vooral naar wat we kunnen doen met het casco. Bijvoorbeeld een betere isolatie (RC-waarde), waarbij we verder gaan dan wat volgens de wetgeving vereist is. En wat we hier bij de uitbreiding van Goverwelle doen, is



Eigentijdse materialen en veel licht

**NIET ALLEEN BOUWEN, MAAR OOK COMMUNICEREN**

Op het moment van het interview (medio mei) zijn de werkzaamheden aan het binnenwerk en een van de entrees al gevorderd. Voor de nieuwe supermarkt van Dirk van den Broek wordt nu het staalwerk opgetrokken (foto) en AH start snel met de aansluiting van de winkel op het nieuwe entreegebied. De verwachting is dat het nieuwe Goverwelle eind oktober dit jaar klaar zal zijn.

Eising benadrukt het belang van een doorlopende communicatie: 'Niet alleen met de ondernemers, maar ook met de consument. Het is een moment om weer eens stil te staan bij wie de consument is en hoe het winkelcentrum in de markt staat. We laten Strabo dan ook periodiek een onderzoek naar het marktgebied doen. Heel bijzonder is dat we zo weten dat 40% van de bezoekers van buiten de wijk komt: een echt hoog percentage. Die gegevens gebruiken we dan weer om bij te sturen op de marketing.'

'Met Urban Solutions stellen we nu een marketingplan op voor de opening en de activiteiten na de upgrade. We moeten

immers het winkelcentrum opnieuw in de markt zetten en alles even verfrissen. Het is belangrijk dat je zo'n plan samen met de ondernemers vormgeeft. Dat creëert draagvlak en enthousiasme. Samen met beheerder Apleona begeleiden we het winkelcentrum in die nieuwe situatie een aantal jaren intensief. Gaat dat goed, dan doen we te zijner tijd een stapje terug en kan de winkeliersvereniging het verder zelf aan.'

**HUURGESPREKKEN**

Boelhouwer vindt het belangrijk de ondernemers als partner te zien. Maar ook dat ze gelijk behandeld worden: 'We doen het samen en als het kan nemen we graag specifieke wensen van ondernemers mee in het plan. Ook vragen we de ondernemers de vernieuwing zelf voort te zetten, bijvoorbeeld in de signing. Bij een operatie als deze worden natuurlijk ook gesprekken over de huur gevoerd en dan is het belangrijk dat je één lijn trekt. De huurders begrijpen dat standpunt. Ze kunnen rustig met de buurman over de huur praten zonder dat er vreemde verschillen aan het licht komen.' ←



Wim-Jaap Eising en Collin Boelhouwer voor de staalconstructie van de nieuwe Dirk van den Broek supermarkt