

# Winkelcentrum Westerhaven

Van GDV-locatie naar binnenstadmilieu

Wim-Jaap Eising, Sr. Asset Management Winkels

WTC Amsterdam, 2 februari 2016

# Winkelcentrum Westerhaven

GDV-locatie Groningse binnenstad



10 m

© 2014 Microsoft Corporation

# Winkelcentrum Westerhaven

kenmerken



- Ontwikkeling Stable
- 14.500 m<sup>2</sup>
- Units > 1.000 m<sup>2</sup>
- Geen supers toegestaan
- 800 parkeerplaatsen
- 2002 geopend

Media Markt, Inter Sport, Toys XL (ToysRUs), C&A (Marca), Hema (Villa Hap), TMS, Kruidvat, McDonald's, Stripmuseum

# Winkelcentrum Westerhaven

Groningse binnenstad



# Winkelcentrum Westerhaven



# Winkelcentrum Westerhaven

functioneren

- *positioneringsissue*: doelgericht bezocht, weinig combinatiebezoek binnenstad
- matig gebruik parkeergarage, veel fietsbezoek

goed: Media Markt, Kruidvat, Top Merk Schoenen

slecht: formules op de etages: Inter Sport (3.500 m<sup>2</sup>), ToysXL (1.750 m<sup>2</sup>)

- Inter Sport-unit per 2012 leeg, ToysXL huurovereenkomst opgezegd: >1/3 deel metrage
- marktsituatie, locatie, unitgrootten: stevig verhuurprobleem

# Winkelcentrum Westerhaven

kernprobleem: opzet zuidelijke bouwblok



© 2014 Microsoft Corporation

# Winkelcentrum Westerhaven

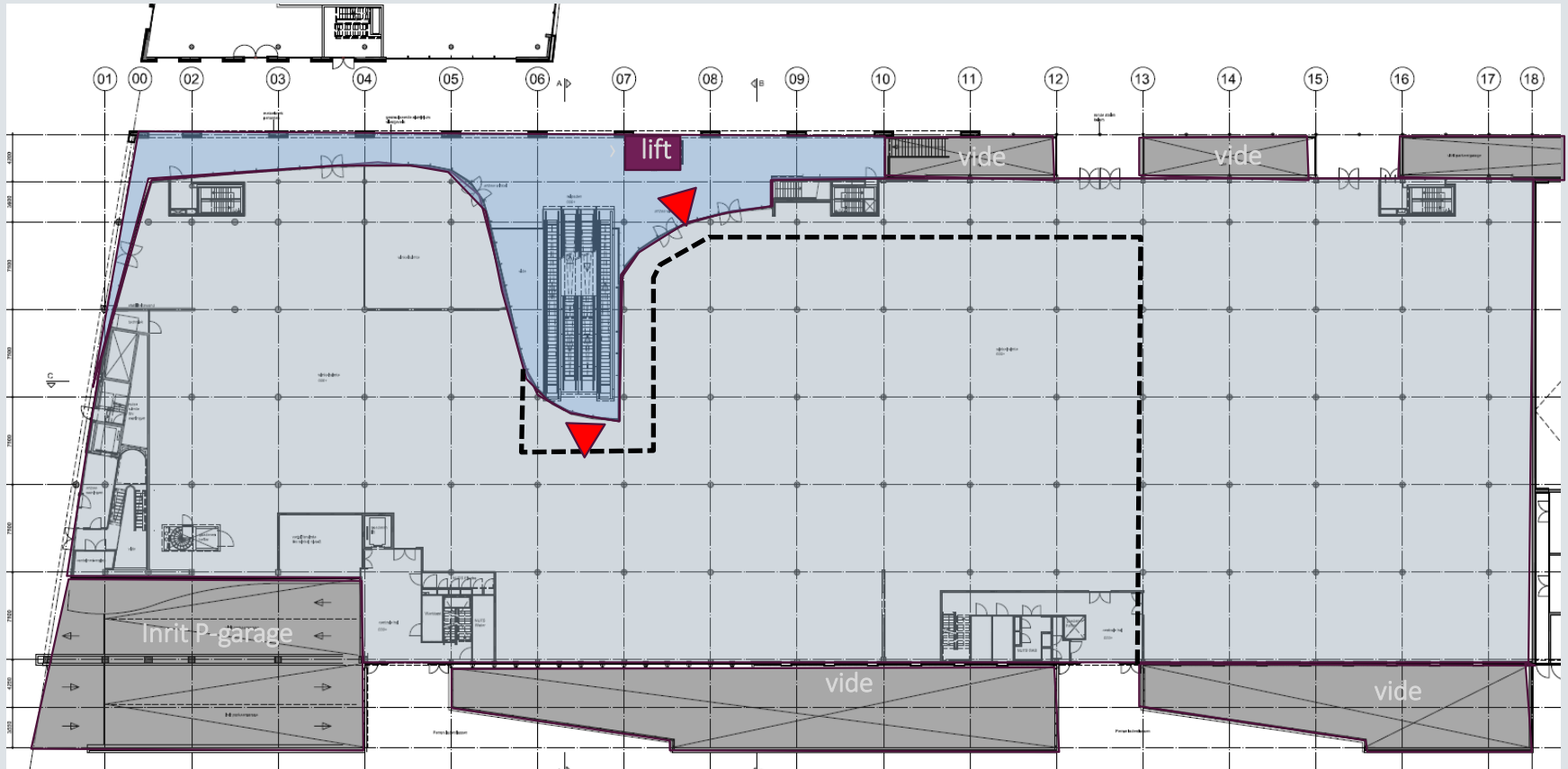
entrees / gevel





# Winkelcentrum Westerhaven

entrees / gevel



# Winkelcentrum Westerhaven

entrees / gevel



# Winkelcentrum Westerhaven

entrees / gevel



# Winkelcentrum Westerhaven

openbaar plein en park



# Winkelcentrum Westerhaven

...leefbaarheid werd een probleem



# Winkelcentrum Westerhaven

herontwikkeling wenselijk

Dreigende structurele leegstand etages, leefbaarheidsissues, expirerende contracten...  
Structurele oplossing noodzakelijk



# Winkelcentrum Westerhaven

interesse Primark vliegwiel herontwikkeling

april 2014: Primark kiest voor Westerhaven, vanwege: schaalgrootte complex en toegezegde snelheid:

→ oplevering voor 1 december 2015

2014-2015: planontwikkeling met TOP vastgoed en FiMek

- planuitwerking binnen bestemmingsplancontour met architect De Zwarte Hond
- afspraken bestaande huurders
- afspraken eigenaar en gebruiker parkeergarage

maart 2015 – december 2015: realisatie en oplevering

# Winkelcentrum Westerhaven

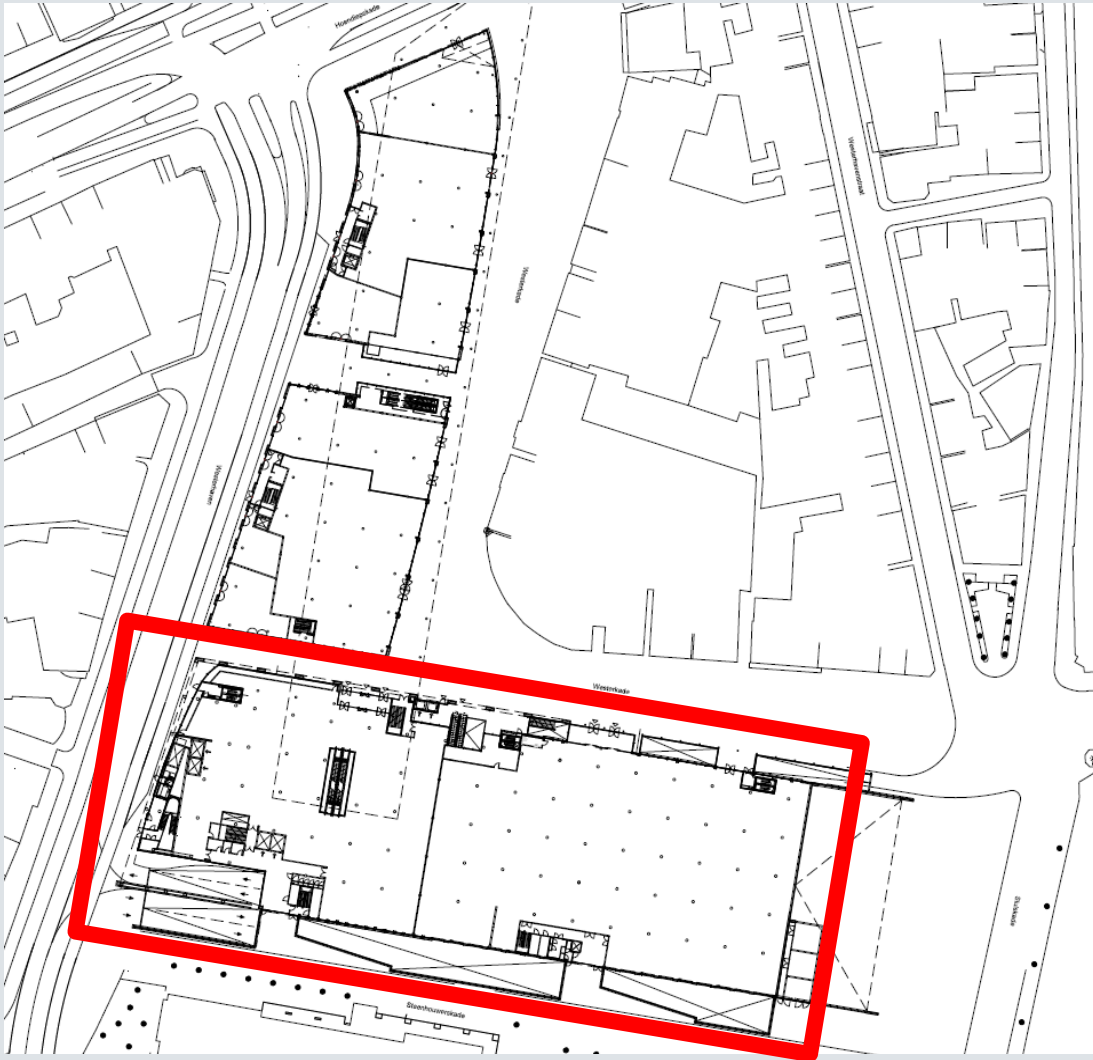
## huurderspuzzel

Media Markt:	van 5.000 m <sup>2</sup> naar 3.000 m <sup>2</sup>
ToysXL:	beëindiging huurovereenkomst
Basic Fit:	verplaatsing naar unit Toys XL
Primark:	5.500 m <sup>2</sup>



# Winkelcentrum Westerhaven

planuitwerking

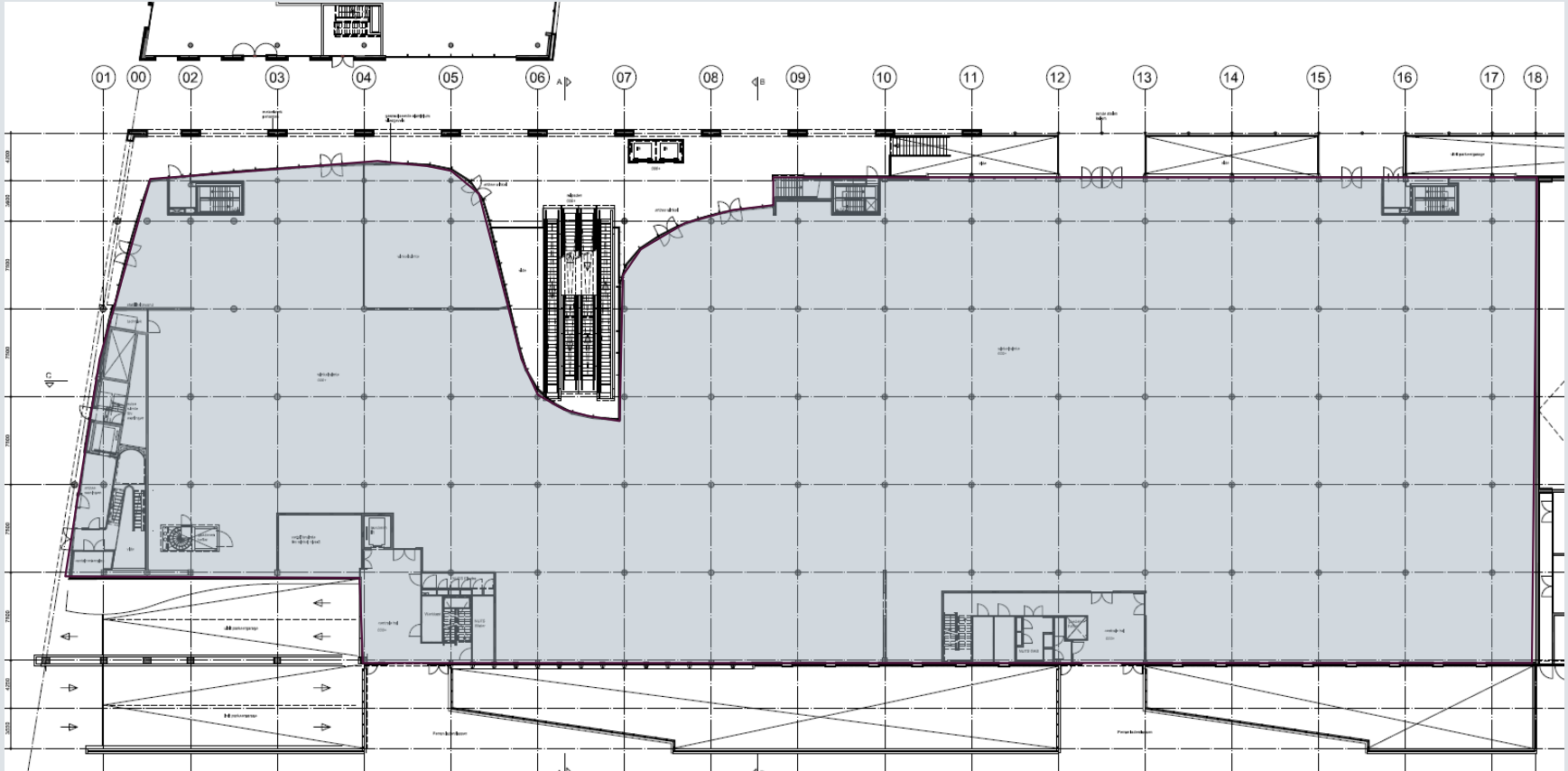


## Gemeente Groningen

- noodzaak structurele aanpak onderkend
- medewerkingsbereid
- initiatief verbetering openbaar gebied
- aanpassing verkeersontsluiting i.v.m. komst Primark

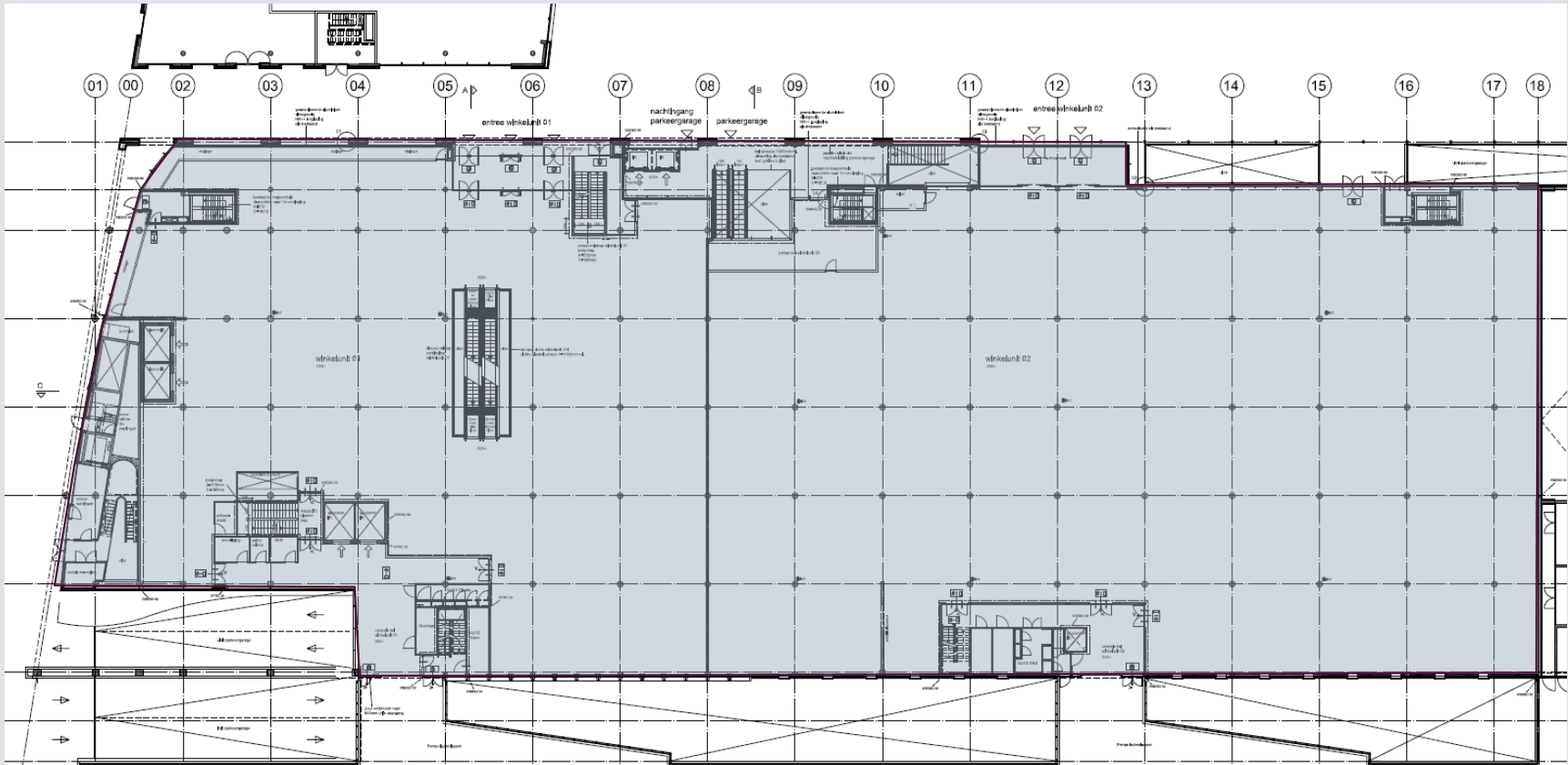
# Winkelcentrum Westerhaven

planuitwerking: begane grond, contour oud



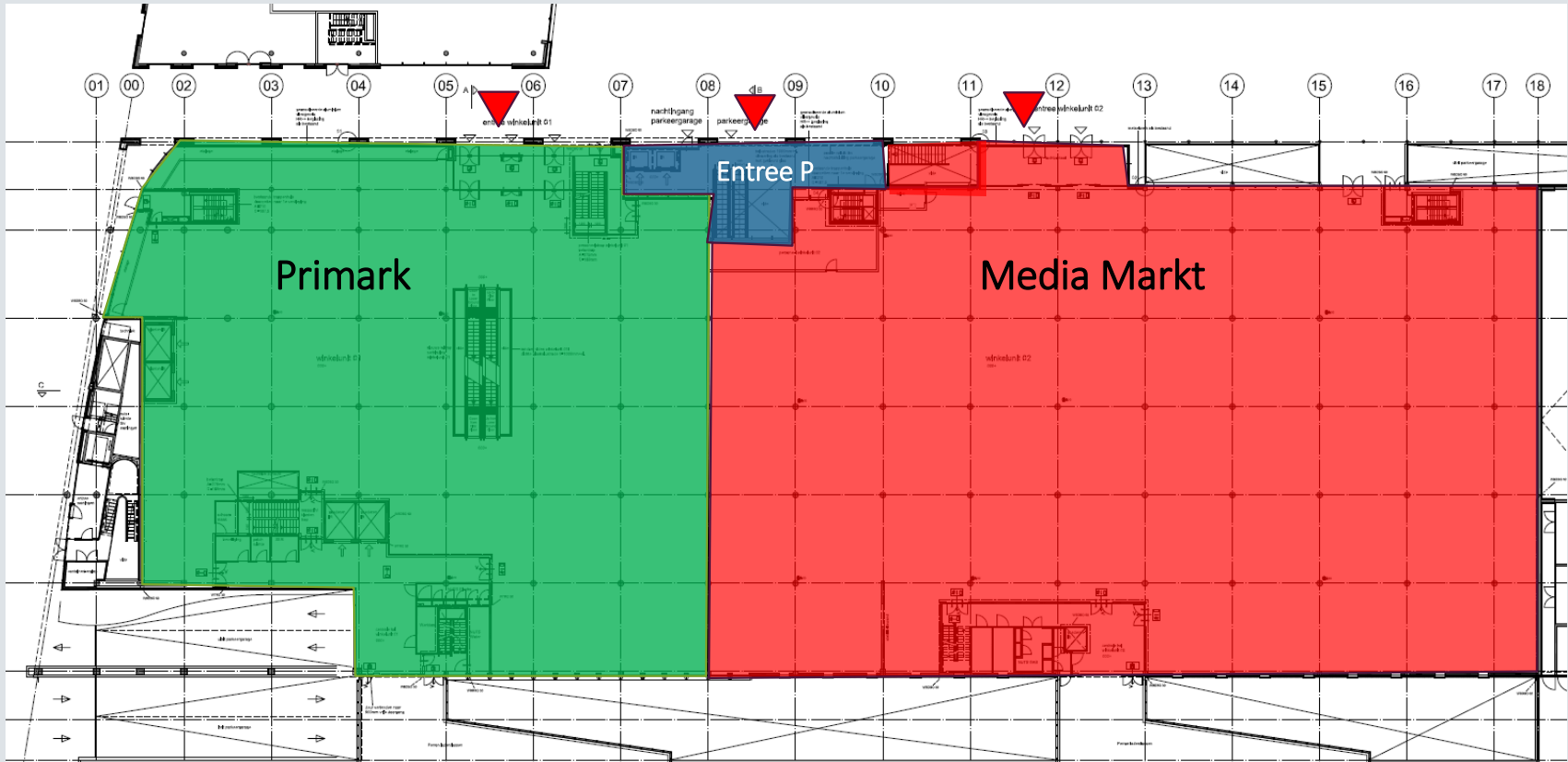
# Winkelcentrum Westerhaven

planuitwerking: begane grond, contour nieuw



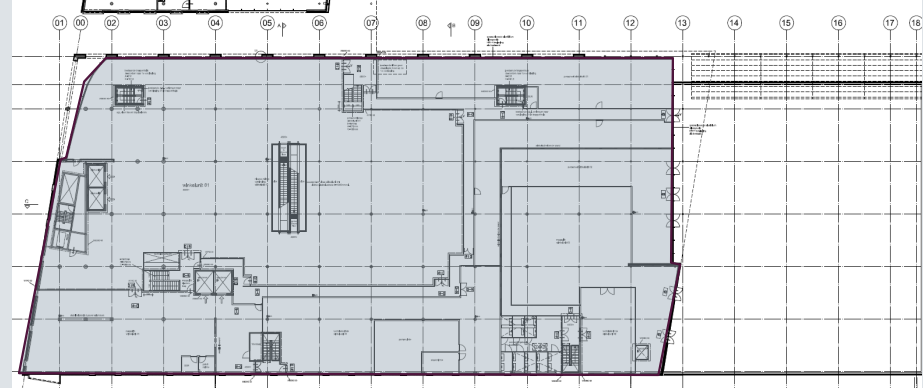
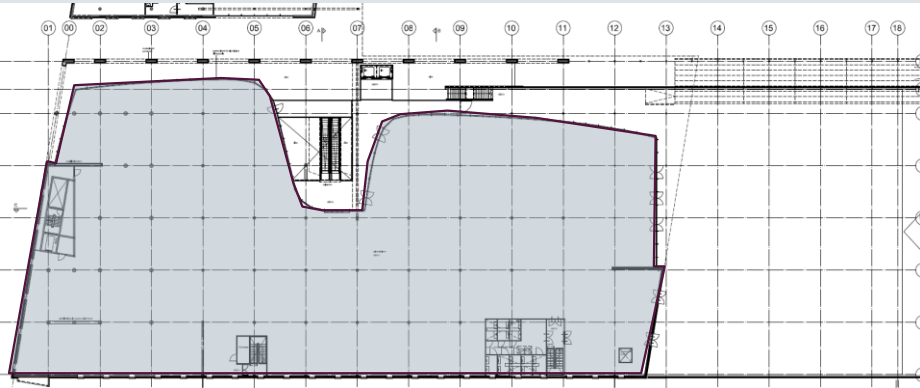
# Winkelcentrum Westerhaven

planuitwerking: begane grond



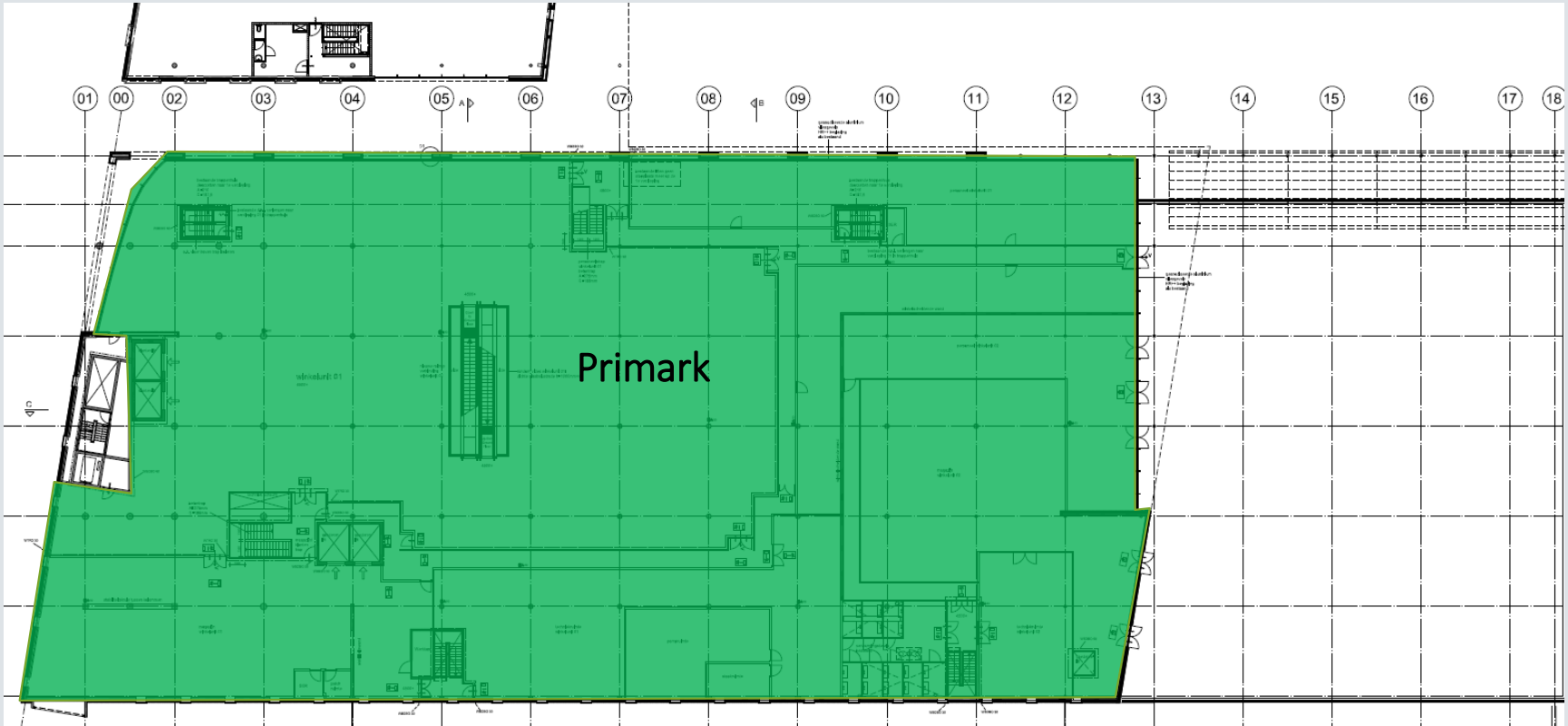
# Winkelcentrum Westerhaven

planuitwerking: eerste etage, contour oud en nieuw



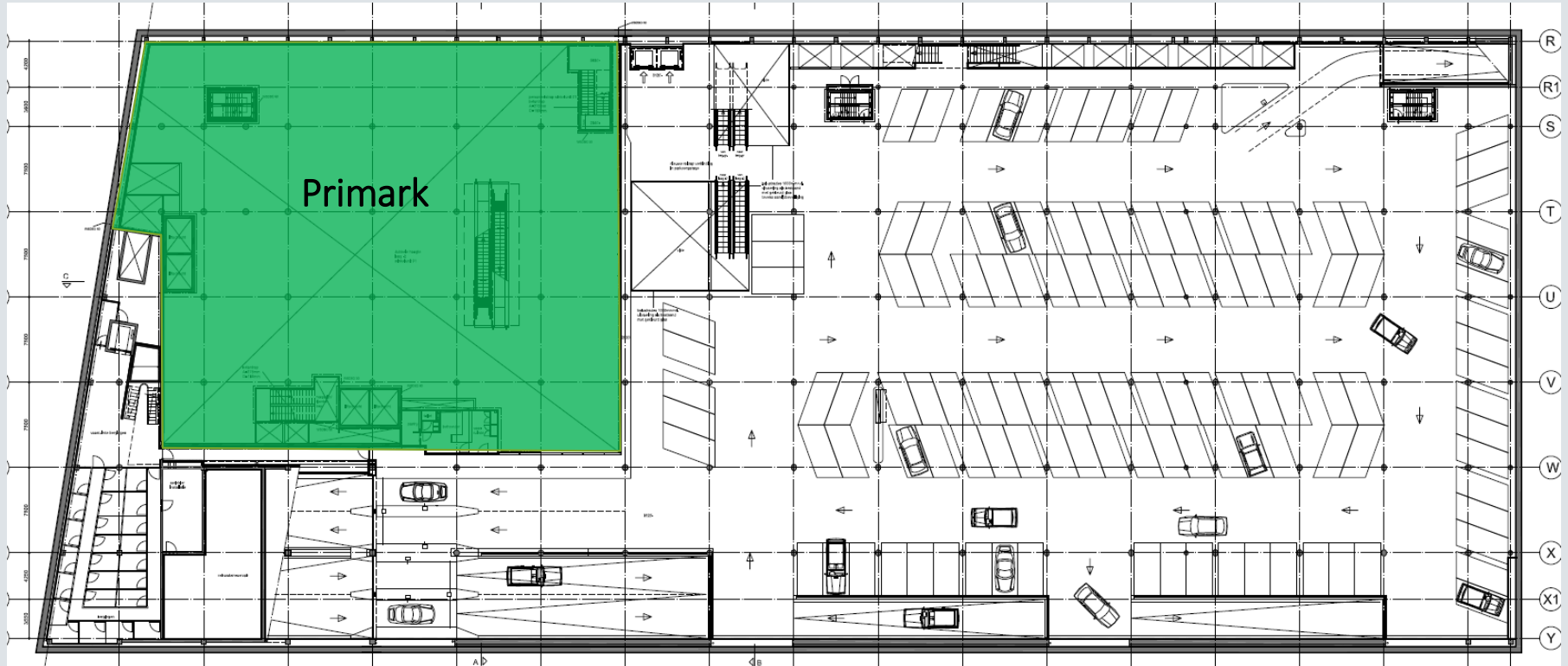
# Winkelcentrum Westerhaven

planuitwerking: eerste etage



# Winkelcentrum Westerhaven

planuitwerking: kelder



# Winkelcentrum Westerhaven

planuitwerking





# Winkelcentrum Westerhaven

planuitwerking



# Winkelcentrum Westerhaven

planuitwerking



# Winkelcentrum Westerhaven

## beschouwing herontwikkeling

- interesse Primark start structurele aanpak problemen
- momentum; problemen bij de belegger, de huurders en gemeente vliegwielen voor snelheid projectontwikkeling
- ervaring met samenwerking TOP Vastgoed en FiMek
- hobbel: overeenstemming verkrijgen met een ander vastgoedfonds

## resultaat

- belegger: gezond beleggingsproduct
- Positieve neveneffecten: upgrading openbaar gebied, verbetering vestigingsklimaat omgeving

→ Westerhaven aantrekkelijker deelmilieu van de binnenstad