

# SYNCHROON

A close-up portrait of a young woman with light blue eyes and a nose ring. Her hair is pulled back into a bun. She is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is dark, and the lighting is soft, highlighting her features.

Herontwikkeling WC in kwetsbare wijken Arjan de Vries

# Herontwikkeling WC in kwetsbare wijken

- Synchron
- Trends in boodschappenland
- Het grotere geheel
- Van Hogendorpkwartier
- Uitdagingen VHK
- Succesfactoren
- Uitdagingen toekomst

# SYNCHROON

# Herontwikkeling WC in kwetsbare wijken

Synchroon is een pur sang projectontwikkelaar met meer dan 75 jaar ervaring in het ontwikkelen van woning- en winkelprojecten. Wij opereren vanuit de gedachte dat je door samen te werken meer kunt bereiken dan als je alleen werkt. Wij zijn een dochteronderneming van TBI-holdings. De kern bezetting van ons bedrijf bestaat uit mensen die zich bezig houden met acquisitie & conceptontwikkeling, projectontwikkeling & procesmanagement en marketing & verkoop. Deze integrale benadering geldt voor zowel winkel- als woningbouwprojecten. In totaal werken er ongeveer 40 mensen bij Synchroon.

# TRENDS IN BOODSCHAPPENLAND



# Trends in boodschappenland

- Dynamiek
- Gemak: pick-up points, bezorging
- Kwaliteit: Mag het ietsje meer zijn? Denk aan Hello Fresh, Allerhande maar ook vers in de winkels. Ultiem voorbeeld: Jumbo: La Place

Van 500 naar 300 boodschappencentra in 2020?



# HET GROTERE GEHEEL

# Herstructurering Babberspolder-Oost

- “Oost, west, Babberspolder best!”
- De Babberspolder wordt weer een wijk waar het gezellig wonen, spelen, leren en winkelen is
- Nieuwe doelgroepen aantrekken
- Vlaardings Model: samenwerking gemeente, corporatie, Synchronon, ERA , huidige en nieuwe bewoners en winkeliers

# Herstructurering Babberspolder-Oost

- Sloop van 1.550 van de circa 2.000 woningen en 39 van de 59 winkelunits.
- In de nieuwe wijk worden circa 1.000 overwegend grondgebonden woningen gebouwd (waarvan 30% sociaal).
- Nieuw winkelcentrum als het hart van de wijk, samen met de nieuw te realiseren onderwijs- en welzijnsvoorzieningen.

# Herstructurering Babberspolder-Oost

- Doel nieuw winkelcentrum vooraf:
  - Lokaal ondernemerschap en lokale betrokkenheid bevorderen
  - Herstellen koopkrachtbinding
  - Creëren van ontmoetingsplek in de wijk
- Uitgebreide gebiedsmarketing om vertrouwen in de wijk te herstellen
- Participatie!

*Daar kom je elkaar tegen*



**Van Hogendorp**  
**Kwartier**  
Vlaardingen

# VAN HOGENDORPKWARTIER

# Hoe het was (1)

Jaren '50: 3 blokken van 20 winkels

- Opdrachtgever: gemeente Vlaardingen
- Eigenaar: Waterweg Wonen
  
- Opening eerste blok 1953
- Uniek voor die tijd
- Van Hogendorpplan was een begrip, sterke bovenwijkse aantrekkingskracht





# Hoe het was (2)

## Koopkrachtbinding

- Dagelijks 2011: 22,1% (2006: 28%)
- Niet dagelijks: minder dan 10%

## Sterk verouderd

- Langgerekt
- Eenzijdige bewinkeling
- Overwegend kleine units
- Kleine supermarkt



# Hoe het was (3)

## Basisprincipes op orde

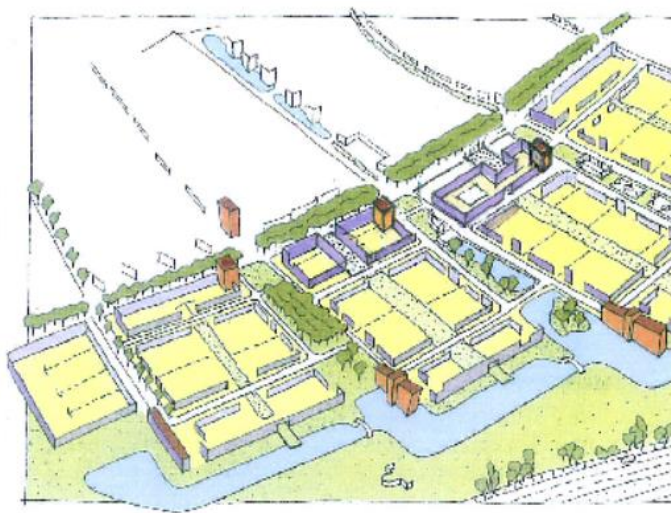
- Groot direct draagvlak
- Logische ligging
- Gratis parkeermogelijkheden

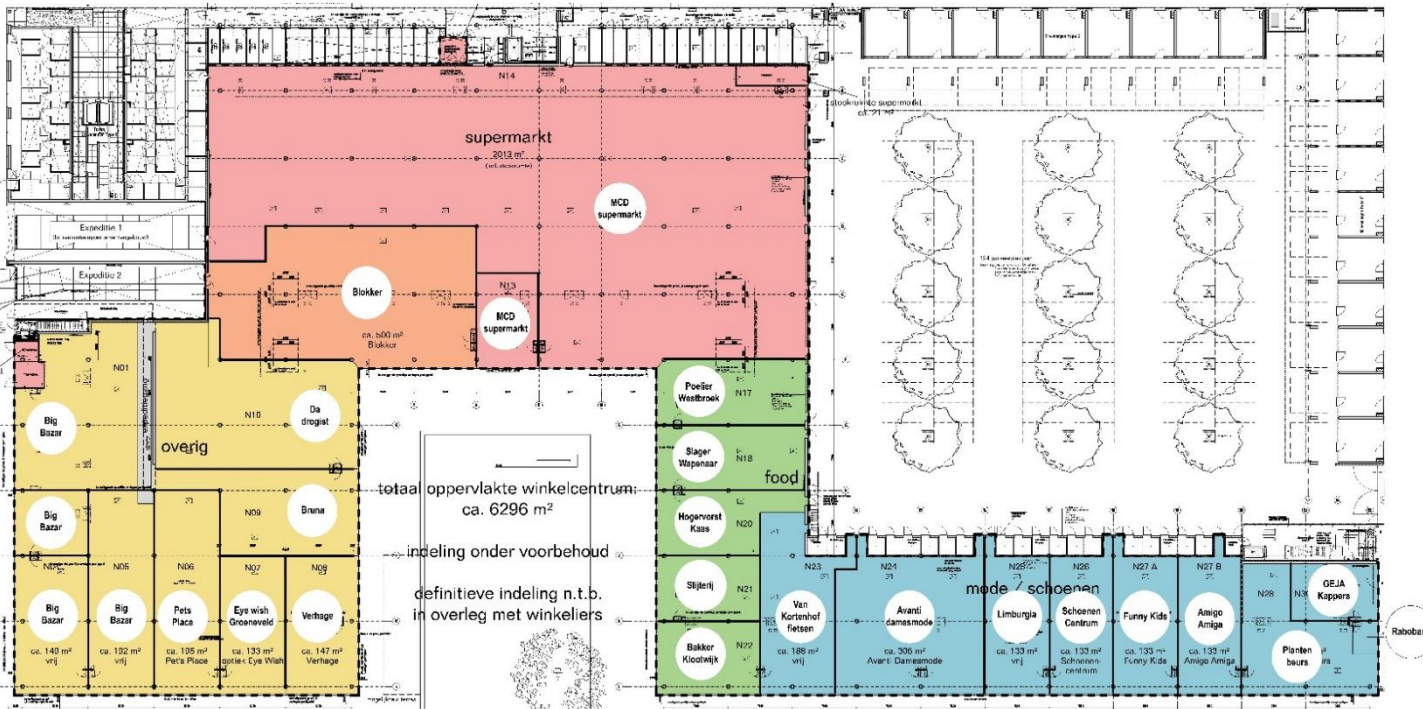
Maar: sterk verouderd



# De opgave

- Opwaardering (supermarkt) aanbod
- Winkelunits in lijn met eisen ondernemer en consument
- Compacter maken van het centrum, parkeervervoorziening
- Vernieuwing onroerend goed en buitenruimte:  
verblijfskwaliteit
- Behoud functionaliteit, maar toevoegen van warmte:  
compleet en comfortabel
- Nieuw hart van een te vernieuwen wijk





## Brancheringsoverzicht

- supermarkt
- food
- mode/schoenen
- overig

# Programma

- 6500 m2 winkels
- 30 dekwoningen (huur)
- 20 dekwoningen (koop)
- 55 appartementen
- 20 eengezinswoningen
- Circa 300 parkeerplaatsen (waarvan circa 175 t.b.v. de winkels)







# Trots: nominatie NRW Jaarprijs 2015



## GERLANT LETTINGA

werkt bij INretail als manager van de afdeling Marktonderzoek. INretail is een van de partijen waarmee NRW nauw samenwerkt. Gerlant heeft al zo'n tien jaar met winkelvastgoed te maken. Ook is zij actief in de NRW taskforce Consumentenbeleving. Maar dit was haar eerste jaar in de jury.

'Ik probeer vooral vanuit het perspectief van de retailer en de consument naar de projecten te kijken. Als jurylid word ik uitgedaagd om onderbouwde mijn visie op een winkelvastgoedproject te geven, rekening houdende met de historie en de toekomst van het winkelgebied. En dat in een tijd waarin alles in elkaar grijpt en consumentengedrag wispelturig is door telkens nieuwe mogelijkheden. Het is prachtig om te zien hoe de genomineerden hier invulling aan hebben gegeven.'

'Daarnaast was de dynamiek binnen de vakjury heel goed. Onder voorzitterschap van Jos Sentel zijn er goede constructieve discussies gevoerd waarbij ieder zijn eigen expertise inbracht. Voor mij waren het boeiende bijeenkomsten en bezoeken samen met gedreven vakgenoten.'

Welke projecten – naast de winnaar – hebben indruk gemaakt op Gerlant? 'Ik vond het bijzonder om te zien hoe bijvoorbeeld het Van Hogendorpkwartier in Vlaardingen zich zowel qua architectuur (de lange lijnen in lijn met de woonwijken) als qua omvang (m2) zich goed heeft aangepast op haar functie als wijkcentrum en de omgeving. Dat geldt overigens ook voor CityPlaza in Nieuwegein. Heel mooi om te zien hoe dit winkelcentrum organisch met de stad meegroeit en hoe er in de timing van de uitbreidingen rekening is gehouden met de realiteit.'

## MARCEL REINARTZ

omsait nu drie jaar in de jury mee. Hij is als directeur van RMA al 26 jaar thuis in het winkelvastgoed en dan met name in onderzoek, advies en ontwikkelingsmanagement. Welke zaken vielen hem bij de genomineerde projecten op?

'Het is toch wel zo dat in elk van de projecten de sporen van de crisis zichtbaar waren. Projecten waren verkleind, vertraagd, omvatten minder woningen, hadden moeite met de verhuur, enzovoort. Maar de crisis heeft ook duidelijk geleid tot meer inventiviteit en creativiteit. Zo is er beter nagedacht over flexibiliteit en toekomstige aanwendbaarheid.'

Wat Marcel Reinartz verder opvalt, is de manier waarop met duurzaamheid wordt omgegaan: 'De duurzaamheidsparagraaf komt er in de meeste gevallen vrij mager vanaf. Het lijkt alsof dit er pas op het laatst wordt bijgehaald, alsof het niet vanaf het begin bekend wordt meegenomen. Je ziet het ook in de voorzieningen voor consumenten: toiletten, gehandicaptenvoorzieningen, horeca, bankjes en goede bewegwijzering zijn nog teveel een **sluipst.'**

Welk project wil Marcel Reinartz – naast de winnaar – nog speciaal noemen? 'Lech wel het Van Hogendorpkwartier: ik vond de menselijke maat en schalen en de waartje van het ontwerp opmerkelijk. Bovendien is er een echt kloppend hart gecreëerd waar de bewoners en ondernemers trots op kunnen zijn. Net als de andere juryleden, geniet hij van de dagen dat de jury rondrijdt en vergadert: 'Dat is echt inspirerend, leerzaam en verrijkend. Door de multidisciplinaire samenstelling van de jury komen we tot een betere en meer zorgvuldige afweging. We weten uiteindelijk zeker dat de beste wint!'

## JAN VAN BAKEL

is transaction manager/asset manager bij CBRE Global Investors. Hij behoort tot de jongere leden van de jury. Zijn relatie met winkelcentra is evident en heel direct. Zo is Jan asset manager van de Koopgoot in Rotterdam. Dit was zijn eerste jaar als jurylid. Hoe heeft hij dat ervaren?

'Ik vond de discussies in de bus waarbij vanuit verschillende invalshoeken projecten beoordeeld werden fantastisch om mee te maken. Het is bijzonder om te zien hoe één project vanuit verschillende optieken een totaal andere beoordeling kan krijgen. Dit ervaar ik zeker als een verdieping van mijn vakgebied.'

Qua genomineerde projecten valt hem vooral de doorzettingskracht van de betrokken partijen op: 'Het zijn toch moeilijke jaren geweest en in dat kader vind ik die doorzettingskracht wel heel bijzonder.'

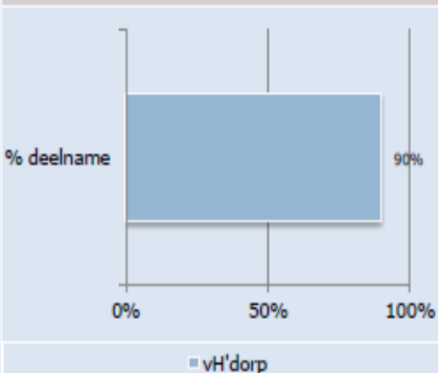
Wat viel hem nog meer op? 'Dat was toch wel het groene dak van het Miro Center. Niet alleen was dat opvallend vanwege de aanblik, maar het was ook een passende oplossing. Daarnaast vond ik de manier waarop bij het Van Hogendorpkwartier omgegaan was met de samenwerking tussen de lokale winkeliers en de omgeving ook opmerkelijk.'

ongezellig gewoon boodschappen luifels schootjeup levensgevaarlijk fantastisch boodschappen dichtbij herinneringen handig  
goed netjes primale leuk kip herinneringen gemiddeld gewoon schooljeugd prachtig gemiddel  
prettig somber prettig schon netjes parkeren ongezellig leuk saai prima redelijk compleet  
prachtig fris saai makkelijk dichtbij slecht dichtbij compleet  
Boons supermarkt parkeren brood fijn overzichtelijk luifels succes herinneringen ruim  
goed Boons supermarkt slecht waardeeloos mooi fris strak succes kip mooi waardeeloos auto chaos  
dichtbij levendig brood gewoon strak gezellig succes kaal slecht fris strak fris fijn ongezellig prettig levensgevaarlijk redelijk evenlids  
handig gezellig alles aanwezig strak Boons supermarkt aantrekkelijk slecht aardig praktisch makkelijk aardig  
geweldig prima luifels goed saai slecht prachtig alles aanwezig strak Boons supermarkt aantrekkelijk slecht aardig praktisch makkelijk aardig  
Boons supermarkt ruim waardeloos leuk leuk luifels fantastisch ruim netjes praktisch gezellig somber aardig kaal levendig  
fijn overzichtelijk mooi praktisch verbetering prima gewoon  
nieuw redelijk aantrekkelijk fantastisch verbetering prima gewoon  
levensgevaarlijk winkelen schoon auto chaos auto chaos aantrekkelijk somber

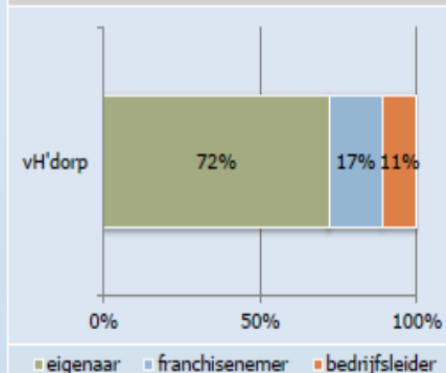
# Ondernemersonderzoek

## Deelname en profiel

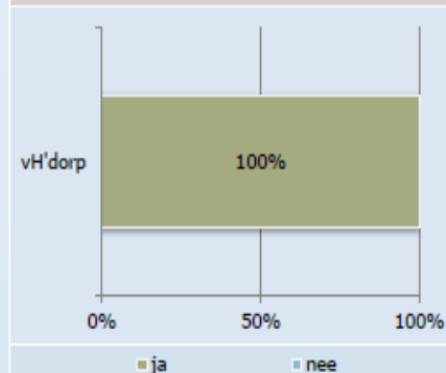
### Deelname (n=18)



### Eigendomsvorm



### Wederom vestigen?



# UITDAGINGEN VHK

# Geen toevoeging van winkelmeters

- Van een langgerekt winkelcentrum van totaal circa 10.000 m<sup>2</sup>
- Naar een compact winkelcentrum van circa 6.500 m<sup>2</sup>
- Met behoud van één bestaand blok (noordblok) van circa 3.300 m<sup>2</sup> -> complementair
- Per saldo 0 meter toegevoegd!
- En flexibel naar toekomst: noordblok in principe voor 10 jaar behouden



# Draagvlak

- “Het zal er toch wel niet komen!”
- Uitgebreide participatie

# Stedenbouw

- Passage
- 4-lagen versus 3-lagen
- Slimme fasering
- Uitwisseling programma sociaal versus koop



# Juridisch

- Contract Synchron – Waterweg Wonen
- Draaiboek winkeliers
- Uitkoop huurders
- Verplaatsing huurders
- Nieuwe huurders

# SUCCESSFACTOREN

# Succesfactoren

- Basisprincipes locatie op orde
- Specifieke eigenaar met groter belang dan winkels -> maatschappelijk belang
- Huurdersparticipatie, “draaiboek winkeliers”
- Aantal goede lokale ondernemers
- Organisatievermogen en risicobereidheid: lef en liefde

# UITDAGINGEN TOEKOMST

# Uitdagingen toekomst

- Overheid: wel kiezen, niet beschermen
- Eigenaren: 10 keer de huur is wel duur
- Sluitende business case
  - Weinig uitbreiding m2
  - Geen of beperkte huurstijging
  - Investeringsbereidheid eigenaren
  - Meerdere eigenaren
- Algemeen belang



# SYNCHROON



Met lef en liefde ontwikkelen

# STELLING

Boodschappencentrum is maatschappelijke voorziening  
en mag maatschappelijk geld kosten