

WINKELS / HERONTWIKKELING / BOUWINVEST

Herontwikkeling van Amsterdamse Beurspassage:

Hoofdhuurder C&A of Primark, that's the question. Of allebei?

Bouwinvest maakte ruim een jaar geleden bekend de Beurspassage (met als grootste huurder C&A) en het winkel- en kantoorcomplex aan de Nieuwendijk 196 in het Amsterdamse kernwinkelgebied te herontwikkelen. In een prijsvraag kwam het relatief kleine Top Vastgoed als winnaar uit de bus kwam. Inmiddels heeft de ontwikkelaar twee architecten voor het plan geselecteerd: Robert Stern Architects uit New York voor het Damrak-gebouw en Rijnboutt Architecten voor het deel aan de Nieuwendijk. De grootste uitdaging lijkt de keuze voor de nieuwe retailhoofdhuurder: het vertrouwde C&A-concern of een andere internationale keten, bijvoorbeeld Primark? Of misschien wel allebei.

Ruud de Wit

Patrick van Lammeren en Frank van Kessel, die samen Top Vastgoed vormen, waren aangenaam verrast dat zij als eerste uit de bus kwamen in de tender van eigenaar Bouwinvest voor de herontwikkeling van het prestigieuze complex de Beurspassage. Een bouwdeel ligt aan het Amsterdamse Damrak en twee aangrenzende gebouwen liggen aan de Nieuwendijk en de Gravenstraat. Van Lammeren: 'We hebben al een aantal projecten op onze naam staan, maar dit is absoluut onze mooiste uitdaging. Niet alleen in volume en beleggingswaarde, maar ook gezien de locatie. De gemeente Amsterdam wil het Damrak meer allure geven en in die plannen past de herontwikkeling van de Beurspassage. Ons thema voor de herontwikkeling was het complex terug te geven aan de stad; dat thema blijkt zowel bij Bouwinvest als bij de gemeente erg aan te slaan.'

De herontwikkelingsopgave van de Beurspassage is het belangrijkste deel van de opgave die aan Top Vastgoed is gesteld. Bij de opdracht horen ook de twee panden aan de Nieuwendijk en de Gravenstraat, die eveneens zijn ondergebracht in het Bouwinvest Institutional Retail Fund. Het betreft in totaal ongeveer 30.000 m² aan winkelruimte en kantoorruimte. Uiteindelijk komt de opgave neer op een optimalisering van de huidige retailinvulling plus een nieuwe bestemming voor de kantoorruimte.

De beoogde beleggingswaarde ligt in totaal rond de 160 miljoen euro. Van Lammeren: 'Het gaat hier om een belegging met structurele leegstand in het kantoorgedeelte. Bouwinvest heeft ons gekozen vanwege onze slagkracht en creativiteit. Die kunnen wij benutten om de retailpotentie te vergroten en naar een andere, wel renderende invulling te zoeken voor de kantorenleegstand. We denken daar een heel eind mee te zijn gekomen.'

C&A

Van Kessel: 'We zijn begonnen met het beëindigen van de nog lopende huurcontracten. In totaal gaat het daarbij om vijftien contracten. Het belangrijkste huurcontract is dat met C&A, waarvan het contract afloopt in 2015. C&A is er altijd vanuit gegaan dat zij recht heeft op een automatische verlenging van het huidige huurcontract tegen aantrekkelijke huurvoorwaarden. Met de herontwikkeling kunnen wij echter de huurwaarde flink opvoeren en er is serieuze belangstelling van andere internationale ketens als Primark, die bereid zijn aanzienlijk meer huur te betalen. We zijn al enige tijd in gesprek met C&A om hieruit te komen. We begrijpen de emotionele betekenis van deze locatie voor C&A, maar willen wel een marktconforme huur.'

Van Lammeren: 'Wij zitten niet in deze markt om procedures te voeren, maar het verschil in de uiteindelijke

beleggingswaarde tussen wat C&A aan huur wenst te betalen en wat anderen willen bieden, is aanzienlijk. Wij willen de beste oplossing voor de locatie én de eindbelegger Bouwinvest. Maar we hopen er met C&A uit te kunnen komen.' Hij voegt eraan toe: 'Primark is zeer geïnteresseerd in deze locatie. Iedere retaildeskundige weet, dat waar zich op dit moment een Primark in Nederland vestigt, het aantal bezoekers tot 35 procent stijgt. Dat is dus ook aantrekkelijk voor de andere winkels en huurders en dus voor het huurniveau.' Op de suggestie dat C&A blijft en Primark ernaast komt, wil hij niets zeggen: 'Maar dat zou voor iedereen een hele mooie oplossing zijn.' De opgave van Bouwinvest ligt verder vast, zeggen de twee Top-mannen: 'Bouwinvest wil de beste oplossing

Herontwikkeling is vliegwieltje voor verbetering Damrak

naar de toekomst voor deze prachtige locatie. Daarbij blijft Bouwinvest bewust op een afstand staan. De randvoorwaarden zijn duidelijk afgesproken en de rest is aan ons. We hebben gekozen voor herontwikkeling en niet voor een totaal nieuwe ontwikkeling. Dus het skelet van het bestaande hoofdgebouw blijft staan. Daar is niets mis mee en het is ook duurzaam. Dat betekent dat we ook nauwelijks te maken hebben met allerlei procedures met de gemeente, wat wel het geval zou zijn als we gehele nieuwbouw zouden plegen.'

Architectkeuze

Top Vastgoed heeft het afgelopen jaar zes architectenbureaus – waarvan vijf uit Nederland – benaderd om een plan te maken voor de herontwikkeling van de Beurspassage. Van Kessel: 'Daarbij is, heel opvallend, de Amerikaan Robert Stern als winnaar uit de bus gekomen. Het aardige was dat de zes plannen totaal verschillende waren, maar ook dat de New Yorker Stern uiteindelijk het meest Amsterdamse plan heeft ingediend, geïnspireerd op Berlage.' Voor Van Kessel was Stern geen onbekende. Stern was ook verantwoordelijk voor de plannen van het Musis Quartier in Arnhem, toen Van Kessel nog bij Multi Vastgoed werkte. Het tweede deel van de herontwikkeling, het gebouw aan de Nieuwendijk en Gravenstraat is overigens toegewezen aan Rijnboutt Architecten, een bureau waarmee Top Vastgoed eerder werkte. Over de retailinvulling zijn Van Lammeren en Van Kessel duidelijk. Zowel het Damrak als de Nieuwendijk behoren tot het Amsterdamse kernwinkelgebied, maar het karakter van de straten is verschillend. Van Lammeren: 'De marktpartijen selecteren zelf waar ze willen zitten. Op de Nieuwendijk/Gravenstraat komt een nieuw gebouw en daarbij gaan we ons richten op de retailers die nu al hebben aangegeven dat ze zich er willen vestigen. We zijn daarover in gesprek met retailers als de New Yorker en Nike. Ook Inditex, de eigenaar van Zara, wil hier met verschillende formules terecht komen.'

Het voordeel van de structuur van het Beurspassagepand is, dat daarin relatief hoge winkelruimtes zijn opgenomen. Dat past heel goed in de huidige wensen van de retailers.'

Passage

De belangrijkste wijziging in het gebouw aan het Damrak is het verdwijnen van de passage. Van Kessel: 'Dat impliceert niet alleen meer winkelruimtes, maar ook ruim 60 meter strekkende nieuwe pui aan het Damrak. We zijn hierover in overleg met de gemeente Amsterdam, via het speciale Projectteam Veilig Amsterdam, dat de kwaliteit en uitstraling van de binnenstad en zeker van het Damrak wil verhogen. Wij gaan ervan uit dat de gemeente in ons project een soort vliegwieltje ziet om die verbetering van kwaliteit en uitstraling te realiseren. De manier waarop wij werken, is heel transparant en gericht op concretisering. Dat lijkt in ons voordeel te zijn. De gemeente wil ook vaart maken.'

Viersterrenhotel

Naast de keus wie de nieuwe retailhoofdhuurder van de Beurspassage wordt, is de grote vraag wat er met de kantoorruimte in het Damrak-gebouw gaat gebeuren. Van Kessel: 'Gelet op de grote kantorenleegstand in Amsterdam en de locatie hebben we onmiddellijk de kantoorfunctie geschrapt. De plannen voorzien nu in een viersterrenhotel met 140 tot 150 kamers met een binnenpatio en een dakterras. We zijn in gesprek met verschillende kandidaten en als de keus is gevallen, willen we met de exploitant verder praten over een precieze invulling. Dat doen we trouwens ook met de retailruimten. De plannen voor het skelet van het gebouw liggen er. Als we een definitieve huurder hebben, passen we het gebouw daarop aan. We willen dus zonder meer de retailers bij het denkproces betrekken.' Wanneer wordt de nieuwe beurspassage geopend? Van Kessel: 'Het slopen van het pand aan de Nieuwendijk begint al snel en daar hopen we halverwege 2014 open te kunnen. Voor het Damrak-gebouw gaan we uit van ergens in 2015.'

Amsterdamse toplocatie met C&A-stempel

Het C&A-concern is een eeuw lang de hoofdbewoner van de Beurspassage geweest. Het was niemand minder dan H.P. Berlage die de oorspronkelijke gevel in de eerste jaren van de twintigste eeuw voor de Algemeene Maatschappij voor Levensverzekering en Lijfrente ontwierp. Dat gold ook voor de aangrenzende Beurspassage, die in de plaats kwam van de Baafjes Steeg. Juist in deze Baafjes Steeg hadden in 1894 de broers Clemens en August Brenninkmeyer, afkomstig uit het Duitse dorp Mettingen, hun eerste winkeltje in de hoofdstad gevestigd. Van hieruit bouwden zij hun wereldconcern uit.

Het Berlage-pand brandde in de nacht van 15 februari 1963 af. C&A realiseerde vervolgens nieuwbouw op deze locatie, maar niemand heeft sindsdien veel bewondering kunnen opbrengen voor het betonnen complex van architect Jan van der Laan.

In oktober 2000 verkocht Redevco – de net gevormde vastgoedonderneming van de familie Brenninkmeijer, waarin na genoeg alle belangrijke in bezit zijnde C&A-panden in Europa waren ondergebracht – het pand aan het Damrak en het deel aan de Nieuwendijk/Gravenstraat. Toen al was duidelijk dat het complex toe was aan een ingrijpende vernieuwing, mogelijk zelfs aan een totale herontwikkeling. Ondanks de door emoties ingegeven 'bezwaren' van veel familieleden – bijna elke loopbaan van een Brenninkmeijer begon in het C&A-concern immers in de winkel en de kantoorruimten aan het Damrak – werd het huidige Bouwinvest de eigenaar, met een huurcontract van vijftien jaar voor 8.000 m² winkelruimte die C&A nog altijd in het pand heeft. BPF Bouw betaalde in 2000 148 miljoen gulden (ruim 67 miljoen euro) voor het complex, dat toen in totaal 13.500 m² kantoor- en 12.000 m² winkelruimte omvatte.



Het complex de Beurspassage aan het Amsterdamse Damrak en aan de Nieuwendijk en de Gravenstraat omvat 30.000 m² aan winkel- en kantoorruimte.