

## GELDERLANDPLEIN

WINKELRUIMTE / RENOVATIE

In april 2016 s de feestelijke opening van winkelcentrum Gelderlandplein. Eigenaar Kroonenberg Groep investeerde tientallen miljoenen in de transformatie van deze bekende Amsterdamse retail-hotspot naar een luxueus winkelwalhalla, zoals Het Parool het resultaat omschreef. Voor het winkelend publiek niet zichtbaar zijn de technische innovaties die een grote rol spelen in het succes van de make-over. **REMCO DE BOER**

# Creativiteit en constructie sleutel tot retail-transformatie



Olaf Nieuwenhuis (Kroonenberg Groep) en Pim Peters (IMd) in het gerenoveerde winkelcentrum Gelderlandplein in Amsterdam Buitenveldert.

**W**ie over de glanzende natuurstenen vloer flaneert, onder de stoere zwarte sierventilatoren, waant zich inderdaad in een winkelwalhalla. Vanzelfsprekend chic is de beste omschrijving; klasse die elegant voortbouwt op een roemrucht verleden. Direct na de opening, in 1968 door toenmalig burgemeester Samkalden, werd het winkelcentrum een bekende Amsterdamse trekpleister. Toen nog een openluchttrekpleister; pas sinds de eerste grootschalige renovatie, eind jaren negentig, winkelt het publiek overdekt.

In 2008 krijgt Kroonenberg Groep 'Gelderlandplein' in handen na de overname van de retail-portefeuille van Philips Pensioenfonds. Twee jaar later zet de belegger het licht op groen voor opnieuw een ingrijpende transformatie, in samenwerking met Multi Vastgoed. Resultaat: een totale make-over, 7000 vierkante meter extra winkelruimte, geheel vernieuwde entreegebieden met toevoeging van horeca, en een bestaand kantoorgebouw dat is omgebouwd tot de eerste Nederlandse vestiging van de internationale eco-hotelketen Element, onderdeel van Starwood. Met 160

studio's en suites geen kleintje. Olaf Nieuwenhuis is hoofd projectontwikkeling van Kroonenberg Groep. Hij zit op het terras van een van de nieuwe huurders, de internationale keten Le Pain Quotidien. Vastgoed beter laten renderen, dat is het doel van Kroonenberg Groep, vertelt Nieuwenhuis. Het bedrijf heeft grote ambities en maakt die als vastgoedondernemer met een belegd vermogen van 2,1 miljard euro ook waar. Zonder externe aandeelhouders maar mét vijftig medewerkers, houdt het bedrijf alle touwtjes strak in handen – financieel, commercieel en technisch. Waarom ook zelf projecten ontwikkelen? Nieuwenhuis: 'Omdat we dat beter kunnen dan traditionele ontwikkelaars. Die hebben pas een project als ze een belegger of huurder hebben. Hun eigen rendement kunnen ze dan alleen verbeteren door te bezuinigen op de inkoop. Dat doen wij niet. Integendeel. Ons gaat het om de langetermijnwaarde, niet om de bouwkosten.' Vijf jaar geleden zei ceo Lesley Bamberger het zo: We ontwikkelen vastgoed op locaties waar we het ons kunnen veroorloven om het ook goed en mooi te maken.' Die locatie is leidend. Wat kan er op deze plek? Dat is voor Nieuwenhuis altijd de eerste vraag. Bij transformatie direct gevolgd door: en wat kan er met

het bestaande gebouw? Veel, zo bleek in het geval van het Gelderlandplein al snel uit onderzoek dat architectenbureau Rijnboutt samen met onder meer het Rotterdamse ingenieursbureau IMd deed. Constructeur IMd is gespecialiseerd in vastgoedtransformatie. De draagconstructie speelt daarin namelijk een centrale rol. Zelf werken de ingenieurs in een tot modern kantoor getransformeerde oude machinefabriek.

#### Reserve

'Iedere draagconstructie heeft reserve', vertelt IMd-directeur Pim Peters. 'Het gaat erom hoe je die maximaal gebruikt tegen zo laag mogelijke kosten. Zo is het essentieel dat je zo min mogelijk aanpassingen aan de

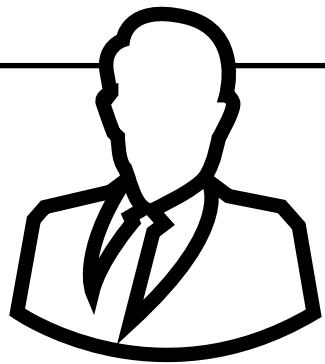
fundering doet. Dat bespaart niet alleen directe kosten, maar nog veel meer indirecte: je bouwt veel sneller en hebt geen tijdelijke voorzieningen nodig. Ook is er veel minder overlast, wat bij retail cruciaal is. Zo kon Gelderlandplein tijdens de bouw volledig in gebruik blijven. Ook in de fasering van een bouwproject speelt de constructie een grote rol.' IMd investeert veel in onderzoek. En niet alleen technisch: begin dit jaar studeerde een medewerker af aan de TU Delft op het optoppen van gebouwen. Zij onderzocht de optimale verhouding tussen extra vierkante meters, de kosten en de milieu-impact. Kennis die IMd direct in praktijk brengt. Zo is boven op een deel van de parkeergarage van het Gelderlandplein een nieuw bouwdeel van twee lagen geplaatst, van 80 bij 40 meter. Daarvoor was niet één funderingspaal of andere extra constructieve voorziening nodig. Ook is de nieuwe verdiepingvloer zo ontworpen dat overal eenvoudig een roltrap kan worden aangebracht. Dat vergroot het gebruik en daarmee de verhuurbaarheid. 'We willen nieuwe huurders maximale flexibiliteit bieden', zegt Nieuwenhuis. 'De draagstructuur moet de indeelbaarheid zo min mogelijk in de weg zitten.' Peters vult aan: 'Flexibiliteit kost geld. Alles flexibel maken is niet alleen niet

nodig, het is ook onnodig duur. Ons werk is om precies de optimale verhouding te vinden.'

IMd ontwikkelde ook een opvallende oplossing op een plek waar de bestaande constructie wél in de weg zat. Om een nieuwe passage te maken, zijn op de begane grond en de eerste verdieping vier kolommen verwijderd die het zes verdiepingen hoge hotel droegen. Met een ingenieuze staalconstructie worden de krachten nu omgeleid naar de fundering. Peters: 'Normaal maak je eerst een tijdelijke constructie, dan haal je de kolommen weg en maak je een nieuwe constructie. Wij hebben dat geïntegreerd in één. Technisch zeer uitdagend, maar tegelijk een enorme besparing.'

Creativiteit en ondernemersgeest, dat is wat Kroonenberg Groep in z'n adviseurs zoekt. Bij IMd vindt dat al meer dan tien jaar. 'Vaak is het beeld dat een constructeur alleen de sommetjes maakt', zegt Peters. 'Maar construeren is vooral een creatief proces: maximaal gebruikmaken van bestaande constructies, slimme ingrepen doen en voortdurend kosten afwegen tegen toegevoegde waarde. Dat doe je natuurlijk bij nieuwbouw, maar zeker bij transformatie, en zeker bij retail. Iedere euro, iedere meter telt.' Ook de zestig meter hoge woontoren

We willen nieuwe huurders maximale flexibiliteit bieden



## MAN VAN DE MAAND

**MAN**  
LESLEY BAMBERGER  
(1965), KLEINZOOON  
VAN JAAP  
KROONENBERG

**STAGE**  
RICHARD ELLIS  
(LATER CBRE)  
JONES LANG

**BAAN**  
DE KROONENBERG  
GROEP 1986  
DIRECTEUR DE  
KROONENBERG  
GROEP 1996

**SPRAAKMAKENDE  
PROJECTEN:**  
THE BANK  
DE KALVERTOREN



Lesley Bamberger en burgemeester Eberhard van der Laan op de heropening van winkelcentrum Gelderlandplein op 14 april.

met luxe huurappartementen, onderdeel van het Gelderlandplein-project, kreeg een opvallende metamorfose. Hoewel, wie de toren nu ziet, zal niet vermoeden dat de twee terrassen van ieder zo'n twintig vierkante meter die op iedere verdieping aan de gevel zijn 'gehangen', er niet altijd hebben gezeten. Imd zorgde ervoor dat er slechts één funderingspaal nodig was. En de terrassen konden dankzij een nieuw ontwikkelde verbindingstechniek van buiten worden aangebracht; bewoners hoefden er niet voor thuis te blijven. Voor de directeur projectontwikkeling is de constructie uiteraard maar een van de vele onderdelen van een geslaagde vastgoedtransformatie. En die is op zijn beurt – hoe belangrijk ook – weer een van de onderdelen van een succesvol totaal. Nieuwenhuis: 'Bij Gelderlandplein hebben we nadrukkelijk gekeken hoe we de locatie aantrekkelijker kunnen maken. We transformeren niet alleen een winkelcentrum, maar vooral ook de plek. Hoe kunnen we die beter maken? Vandaar onder meer de uitbreiding met een hotel.'

### Gratis buslijn

Maar Kroonenberg Groep investeerde ook in een aantal kunstobjecten in de openbare ruimte en in het winkelcentrum. Nieuwenhuis: 'Een belegger die alleen naar de cijfertjes kijkt, kan onmogelijk aantonen wat dat onder de streep oplevert. Maar wij weten dat het werkt.' Ook heeft het winkelcentrum een eigen, gratis buslijn – met een eigen app – die Kroonenberg Groep samen met het GVB laat rijden tussen Buitenveldert en de anderhalve kilometer verderop gelegen Zuidas. Geen slecht idee: alleen al bij de 700 bedrijven op deze bekende A-locatie werken 30.000 draagkrachtige shoppers. Woningbouw is er inmiddels volop in ontwikkeling. Het Gelderlandplein is klaar. Veel tijd om stil te staan is er niet. In Breda wordt hard gewerkt aan de transformatie van winkelcentrum De Barones. Ook hier met Imd als constructeur. Nieuwenhuis: 'Natuurlijk gaat het uiteindelijk om rendement, maar dat is een afgeleide, een langetermijngevolg. Een aantrekkelijke plek in de stad, een goedlopend winkelcentrum en veel passanten die veel geld uitgeven bij onze huurders, zodat wij een goede huurprijs kunnen vragen en goede huurders kunnen aantrekken. Daar gaat het om. Maar dan wel in die volgorde.'

### OVER DE AUTEUR

Remco de Boer werkt bij De Boer Communicatie

# Lesley Bamberger: altijd een perfectionist

Winkelcentrum Gelderlandplein in Amsterdam Buitenveldert is vernieuwd. Op 8 april werd het geopend door burgemeester Eberhard van der Laan. Het Gelderlandplein is eigendom van de Kroonenberg Groep. Directeur daarvan is Lesley Bamberger. Vastgoedmarkt kiest hem als Vastgoedpersoon van de maand april 2016.

**L**esley Bamberger (1965) is de kleinzoon van de oprichter van de Kroonenberg Groep, Jaap Kroonenberg. Na zijn studie liep hij stage bij Richard Ellis (later CBRE) en vervolgens Jones Lang. In 1986 trad hij in dienst van de Kroonenberg Groep, waar hij in 1996 directeur werd. Spraakmakende projecten in de jaren daarna zijn The Bank op het Rembrandtplein en de Kalvertoren in de Kalverstraat. Ria Wijnberger, ex-collega van Vastgoedmarkt, herinnert zich een voorval van jaren geleden gedurende een excursie van de Nederlandse Raad Winkelcentra naar winkelcentrum Hilvertshof in Hilversum. 'Tijdens de rondleiding zei Lesley tegen mij: Gisteravond ben ik hier nog even naar toe gereden om te kijken of het trappenhuis wel schoon was. Ik vond dat heel bijzonder. Niet alleen een perfectionist bij The Bank en het appartementencomplex Huys in New York, maar ook bij zoiets.' In 1968 werd het winkelcentrum Gelderlandplein geopend door de Amsterdamse

burgemeester Ivo Samkalden. In 1997 vond een grote verbouwing plaats waarbij de binnengalerijen overdekt werden.

In 2007 werd Kroonenberg Groep eigenaar van het centrum. Verkoper was het Philips Pensioenfonds. De jaren daarop vonden verbouwingen en uitbreidingen plaats. Winkels werden aangevuld met horeca en een hotel. Dankzij een uitbreiding van 7.000 m<sup>2</sup> heeft het Gelderlandplein nu een oppervlakte van 27.200 m<sup>2</sup> in totaal. Nieuw zijn winkels van Mango, IKKS, Marqt, Sissy Boy, Bever, Costes, Nespresso, Mango, Bever, Marqt, Siebel en McGregor. De horeca in het winkelcentrum is uitgebreid met Le Pain Quotidien, Takumi – Lobster & Burger, Tanuki en Saigon. In 2013 was Bamberger winnaar van de Vastgoedmarkt Award 2012/2013. Vastgoedmarkt in 2013: 'De redactie prijst de vaste koers van Bamberger, nooit van zijn stuk gebracht door de vastgoedgekte in de vette jaren én vastgoedmalaise in de huidige magere jaren. Zijn conservatisme, zowel op het gebied van financiering, projecten en type

vastgoed, paart hij aan gedurfd ondernemerschap. Met deze combinatie van eigenschappen wist hij sinds zijn aantreden in 1996 een crisisbestendige vastgoedportefeuille van 800 miljoen gulden uit te bouwen tot een slordige 2 miljard euro. Voorlopige kroon op zijn werk is The Bank, de internationaal geroemde herontwikkeling van het voormalige ABN-Amro-hoofdkantoor in hartje Amsterdam. Zijn rotsvaste geloof in de locatie en de kwaliteit van het gebouw The Bank bleek meer dan gerechtvaardigd; ook in crisistijd slaagde hij erin de 25.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 7.000 m<sup>2</sup> winkelruimte en voorzieningen te verhuren.' Ria Wijnberger hoorde laatst de oprichter van Vastgoedmarkt, Dirk Rompelman, over de renovatie/verbouwing van het Gelderlandplein. 'Hij en zijn vrouw doen daar wekelijks boodschappen en zijn vol lof over het feit dat zij nauwelijks hinder hebben ondervonden van deze metamorfose. Het moge duidelijk zijn dat voor Lesley elk detail belangrijk is. Voor mij is hij a very charming Mr. Perfect.'