

East meets west in Istanbul

Van 13 tot en met 16 mei van dit jaar organiseerde SSM Retail Platform een studiereis naar Istanbul. Istanbul, de grootste stad in het westen van Turkije en de enige stad ter wereld die, gescheiden door de Bosporus in twee continenten ligt, kent een lange en turbulente geschiedenis en inmiddels vele winkelcentra. Er wonen officieel zo'n kleine 9 miljoen mensen, maar in werkelijkheid is dit aantal vele malen groter.

SSM

SSM Retail Platform stelt zich ten doel kennis te verzamelen, te vergroten en uit te wisselen over ontwikkelingen in de retail(vastgoed)branche. De organisatie organiseert hiertoe lunchbijeenkomst, symposia, studiereizen, quick trips en bedrijfsbezoeken.

Historie Istanbul in een notendop

In het jaar 330 na Christus werd Byzantium (het huidige Istanbul) de hoofdstad van het Romeinse Rijk. In het jaar 395 viel het Romeinse Rijk uiteen en veranderde de naam van Byzantium in Constantinopel, de hoofdstad van het Byzantijnse Rijk. In de 15^e eeuw viel de stad in Ottomaanse handen en werd Constantinopel de hoofdstad van het Ottomaanse Rijk. Pas in 1923 kreeg de stad de officiële naam 'Istanbul', nadat de Turken er tijdens de eerste wereldoorlog verslagen waren. Door de hele geschiedenis heen bood Istanbul huisvesting aan mensen van verschillende nationaliteiten en religies. Dit zien we terug in de huidige bevolkingssamenstelling. Verschillende nationaliteiten, rassen en talen kleuren nog steeds het dagelijkse stadsbeeld. Istanbul is op dit moment nog steeds cultureel én economisch de belangrijkste stad van Turkije.

De stad biedt officieel plek aan ca 9 miljoen inwoners. Onofficiële cijfers gaan echter richting het dubbele.

Woensdag: Vertrek en aankomst

Op 13 mei 's morgens vroeg treffen wij elkaar op Schiphol. 'Wij' vormen het reisgezelschap, dat bestaat uit 46 mensen die zich op enigerlei wijze bezighouden met retail en/of retailvastgoed. Er zijn verschillende makelaars, directies van retail- en entertainmentorganisaties, ontwikkelaars, beleggers en adviseurs. We vormen met elkaar een bont gezelschap.

Toeristische trekpleisters op afstand

In de middag arriveren we op het Istanbul International Airport, waar we met een bus vertrekken naar het oude centrum van Istanbul, dat gekenmerkt wordt door een groot aantal monumenten, stammend uit verschillende tijden in de geschiedenis. We blijken een ontzettende leuke gids te hebben, een Turkse dame met een enorm gevoel voor humor, waar we de rest van onze reis nog heel veel plezier mee zullen hebben. Müge heet ze. Ze leidt ons langs het Topkapi Paleis, een Paleis dat Sultan Mehmed II halverwege de 15^e eeuw liet bouwen voor al zijn vrouwen, kinderen en bedienden, de Aya Sofia, de meest beroemde kerk uit de Byzantijnse tijd en de Blauwe Moskee, die haar naam te danken heeft aan haar blauwe faïencedecoratie en haar zes opvallende minaretten.

Daarna bezoeken we het Yerebatan Sarnici, ofwel het gezonken paleis. Dit is een Byzantijns waterreservoir van 70 bij 140 meter, waar ruimte is voor 80.000 kubieke meter wateropslag. Het reservoir is bijzonder fraai vormgegeven met behulp van o.a. 336 bewerkte marmeren kolommen. Dit reservoir heeft ooit dienst gedaan als decor voor de James Bond film: 'From Russia with love'. Iedereen is zichtbaar onder de indruk van dit enorme cultuurwonder. Omdat onze reis natuurlijk vooral gericht is op allerlei vormen van 'winkelen', bekijken we al dit erfgoed vooral op afstand, behalve het Yerebatan Sarnici.

Grand Bazaar

Aan het eind van de middag doen we De Grand Bazaar aan. Dit is een overdekte markt, zoals we die veel zien in landen met een warm klimaat. Deze bazaar is een van de grootste ter wereld en biedt ruimte aan 58 straatjes en honderden winkeltjes. Doordat branches duidelijk geclusterd zijn, zouden we zo'n markt in deze tijd de daarvoor speciaal uitgevonden term 'gethematiseerd' geven. De Grand Bazaar bestaat echter al sinds 1461. Hoezo, oude wijn in nieuwe zakken? Dagelijks komen hier zo'n 250.000 tot 400.000 bezoekers.

Kebab

's Avonds eten we, nadat we ons snel even hebben geïnstalleerd in ons uitstekende hotel, het 'Ceylan Intercontinental Hotel' een traditionele kebabmaaltijd in restaurant Kosebasi. Blijkbaar kent vrijwel niemand van ons gezelschap dit soort maaltijden, want we eten en eten en vragen ons iedere keer als er schalen bijkomen weer af of het hoofdgerecht bereikt is. Uiteindelijk eten we allemaal veel te veel van de overheerlijke lokale gerechten bestaande uit vele salades met koriander, vis en – inderdaad- kebab. De bediening is uitstekend en (heel verwonderlijk) de wijnglazen continue vol. Moe, maar voldaan laten we ons aan het einde van de avond naar het hotel vervoeren. Sommigen gaan nog 'stappen'. Helaas kan uw verslaggeefster daar niets over vertellen. Tegen de tijd dat een aantal uit ons reisgezelschap ergens in een aardige club belanden, heb ik mijn kussen wel gevonden.

Donderdag: Winkels, winkels , winkels

Meydan Shopping Centre

Donderdag krijgen wij een presentatie van Birhan Yildiz van de locale vestiging van CB Richard Ellis over de winkelstructuur in Istanbul. Daarna rijden we naar winkelcentrum Meydan Shopping Centre, dat in 2007 aan de Aziatische zijde van de stad geopend is. Dit centrum omvat een kleine 70.000 m² in totaal. Naast winkeltrekkers als Real Hypermarket, Mediamarkt en IKEA bevindt zich hier ook een bioscoop en een aantal horecagelegenheden. Het centrum is ontwikkeld door de Metro Group Asset Management. Hoewel wij onder de indruk zijn van de bijzondere vormgeving (het centrum beschikt over een geheel groen dak, dat langzaam vanaf maaiveld oploopt naar een verhoogd maaiveld, afgerond met een hoge glazen gevel) en de energetische duurzaamheid (verwarming en koeling vinden plaats door een van de grootste geothermische systemen in Europa), constateren we ook dat het er ondanks de aanwezigheid van een aantal trekkers erg rustig is. Zowel de winkels als de horecagelegenheden zijn in het algemeen heel erg 'leeg'. Zou het aan de locatie liggen? Aan de tijd waarop we dit bezoek brengen (10.00 – 10.30 uur)? Moet het centrum zich nog settelen? Allerlei verklaringen gaan rond door het reisgezelschap, maar zeker weten doen we het natuurlijk niet.

MMMMMMMMMMMMMMMMMMMM!

Tussen de middag lunchen we in restaurant Kordon, of eigenlijk erbuiten. Het is zo'n 28 tot 30 graden celcius en we strijken neer op een hele, idyllische en romantische plek onder grote luifels aan een verbreding van de Bosporus. Hier wordt o.a. uitstekende kraakverse vis geserveerd en wederom veel salade-achtige gerechten, waarbij men rijkelijk is omgegaan met koriander. De plek is zo ontzettend mooi, dat we eigenlijk niet meer weg willen. Waarderend wordt er gesproken over de kwaliteit van de SSM-reizen, waar we niet alleen altijd vele leerzame en inspirerende bezoeken afleggen en spelenderwijs aan ons netwerk werken, maar waar ook altijd zo uitmuntend veel zorg en aandacht besteed wordt aan (de mijns inzien een van de grootste genoegens des levens:) lekker eten!

Bagdad Caddesi, winkelstraat

We vervolgens onze tour naar de Bagdad Caddesi, waar we even vrij gelaten worden. Deze straat is één van de belangrijkste winkelstraten van Istanbul met verschillende internationale en lokale winkelformules. Omdat wij in Nederland gewend zijn aan heel ander soort winkelstraten, komen de winkels in onze ervaring relatief weinig tot hun recht. We herkennen natuurlijk internationale luxe merken, maar door de stedenbouwkundige structuur, zijn de winkels als zodanig voor ons niet zo goed herkenbaar als in onze (veelal historische) stedelijke structuur in Nederland. De vormgeving van de straat wordt namelijk bepaald door gesloten bouwblokken uit ca de vijftiger jaren van de vorige eeuw, doorsneden met brede dwarsstraten. Hierdoor ontstaat geen aaneengesloten winkelfront. Bovendien presenteren de winkels zich op wat andere wijze, dan in Nederland; wat minder dominant.

Kanyon, mixed use complex

Na de lunch gaan we naar Kanyon, een mixed use complex, dat bestaat uit een winkelcentrum van 37.500 m², een kantoorgebouw van 30.000 m², een blok van 179 appartementen over 22 verdiepingen en verschillende leisurevoorzieningen. The Jerde Partnership uit Los Angeles tekende voor het ontwerp, dat heel apart is. Het winkelcentrum bevindt zich over vier verdiepingen. Elke verdieping wordt gekenmerkt door een soort vide waarvandaan we naar beneden, naar een soort binnenplein kunnen kijken. Deze 'vides' vormen tevens de plafonds van de galerij van de bovenliggende winkelverdieping, waardoor een droogloop ontstaat. De vides verspringen van beneden naar boven naar binnen toe waardoor een soort arena-achtige structuur ontstaat. Het winkelcentrum werd in 2006 geopend.

Hoewel wij erg onder de indruk zijn van de hele bijzondere vormgeving, valt het ons op dat er weinig volk loopt, zeker wanneer we lopen naar delen van het centrum die wat verder naar achteren liggen ten opzichte van de galerijen. Een van de oorzaken daarvan is ongetwijfeld het verschil in lichtinval. Dicht langs de galerijen en vides treedt uiteraard veel daglicht binnen. Naarmate de afstand van de galerij afneemt, wordt het gebied donkerder. De vele gesprekken over dit centrum en de relatieve stilte lijken tot de conclusie te leiden dat de hele bijzondere vormgeving hier een ondermijnend effect heeft gehad voor de functie. Zonde, een gemiste kans voor zo'n zichtbaar ontzettend kostbaar opgezet complex.

Cevahir

De volgende stop is het centrum Cevahir. Het winkelcentrum beschikt over ca 420.000 m², ruim 300 winkels, verspreid over 6 verdiepingen en is daarmee een van de grootste winkelcentra van Europa.

Er bevinden zich twee bioscopen, een achtbaan en nog vele andere entertainmentmogelijkheden. Ook biedt Cevahir een podium voor grote evenementen. Het centrum is op drie verdiepingen verbonden met de metro.

De 6 verdiepingen waarover Cevahir beschikt bieden alle uitzicht op een soort binnenpleinen, waar we af en toe kiosken aantreffen met vooral lokale producten. Het centrum is bijzonder goed verlicht, waardoor het functioneel een hele evenwichtige uitstraling krijgt over alle lagen. Bovendien beschikt het over uitstekende zichtlijnen. Ook hier treffen we o.a. internationale trekkers als Debenhams en Zara. Ook treffen we veel grote nationale ketens, die ook in Nederland niet zouden misstaan als Koton, Oxxo, Net Work en Mudo City. Dit is het eerste winkelcentrum, dat we bezoeken (behalve dan De Grande Bazaar) waar we heel veel publiek aantreffen. We komen er dan ook op een gunstig moment: donderdagmiddag rond 18.00 uur, maar ook de uitstekende verbinding met de metro speelt, naast de beschreven kwaliteiten daar waarschijnlijk een rol bij.

Istiklal Caddesi, A1 in Istanbul

's Avonds lopen we door de Istiklal Caddesi naar restaurant Mikla, waar we een uitstekend diner zullen genieten. De Istiklal Caddesi vormt de verbinding tussen de historische binnenstad en het nieuwe stadsdeel van Istanbul. De straat is 3 kilometer lang en volledig tweezijdig bewinkeld. Het is er ongelooflijk druk. Een hele massa mensen perst zich door de straat. We ervaren het als bijzonder dat er zich na alle grote winkelcentra die we bezocht hebben, die we niet bezocht hebben en die we nog gaan bezoeken zich nog zo ongekend veel winkels bevinden in een hele traditionele winkelstraat, bovendien de drukste winkelplek die we tot op heden gezien hebben.

Na het diner in restaurant Mikla gaat opnieuw een deel van de groep nog 'stappen'. Deze dame echter niet. Bekend met mijzelf en mijn vreselijk lastige 'opsta-gedrag', (overdag wel kordaat, maar 's morgens vooral een slaapkop, ondanks 3 wekkers), neem ik niet het risico te laat te zijn voor de excursie van de volgende dag.

Vrijdag: Nog meer winkels

Akmerkez

Vrijdagochtend vertrekken we na het ontbijt naar het lokale hoofdkantoor van Redevco. Daar wordt ons iets verteld over de lokale Turkse winkelmarkt en de winkelcentra die Redevco in ontwikkeling heeft in Turkije. Daarna gaan we naar winkelcentrum Akmerkez, dat al in 1993 geopend is. In 1995 won dit winkelcentrum de ICSC European Shopping Centre Award en een jaar later de ICSC International Shopping Centre Award, gevolgd door verschillende marketing prijzen. Het winkelcentrum is vanaf de opening één van de meest succesvolle van Istanbul. Elke maand trekt Akmerkez zo'n miljoen tot anderhalf miljoen bezoekers. Het winkelcentrum is ingevuld over vier lagen. Daarnaast zijn er kantoren appartementen gerealiseerd over drie lagen. Het gehele centrum biedt ruimte aan ca 180.000 m².

Op het moment van ons bezoek vindt er een behoorlijke ingreep plaats. Na zo'n ruim 15 jaar is het centrum wat gedateerd. Vloeren, kolommen en galerijen worden van een nieuw uiterlijk voorzien. Het valt ons op dat er wel wat sprake is van leegstand. Hoe verder de winkels liggen van de galerijen

(waar veel lichtinval is en goede zichtlijnen), des te meer leegstand treffen we aan. En hoewel dit centrum bekend staat als één van de beste centra van Istanbul en het in 1995 en 1996 belangrijke ICSC prijzen heeft gewonnen, is ook heel goed zichtbaar dat het inmiddels meer dan vijftien jaar geleden is, dat het winkelcentrum opgeleverd werd. Daarom is het ook heel goed dat er op dit moment geïnvesteerd wordt in het winkelcentrum, opdat het haar goede economische positie ook in de toekomst kan behouden.

Istinye Park

Vervolgens rijden we met de bus naar Istinye Park. Dit is een prachtig winkelcentrum met brede overdekte winkelstraten tussen grote ronde pleinen. De opzet is opmerkelijk ruim en het centrum is uitstekend gedecoreerd met fraaie kolommen, groen en zorgvuldige verlichting. Binnen bevinden zich naast trekkers als C&A en Marks & Spencer ook sport- en leisurevoorzieningen. In het algemeen bevinden zich in het overdekte deel van het centrum veel formules in het midden en midden-plus segment, terwijl zich het hele bijzondere open-air deel aan de buitenzijde van het centrum nadrukkelijk ruimte biedt aan topaanbieders, de echte couturemerken. Onlangs heeft het Istinye Park de ICSC European Shopping Centre Award gewonnen in de categorie 'Large Centres'. Het is aardig dat we juist dit centrum bezoeken na Akmerkez, omdat de groei in kennis van en inzicht in het commerciële functioneren van winkelcentra hierdoor extra goed tot hun recht komt. Beide centra hebben namelijk de ICSC European Shopping Centre Award gewonnen, omdat zij beide in hun tijd blijkaar de beste waren. En hoewel beide centra nog steeds bekend staan als zeer succesvol, zien we hier ook heel duidelijk hoe dynamisch de retail en de bijbehorende inzichten in retailvastgoed zich ontwikkeld hebben de afgelopen 15 jaar.

Forum Istanbul

Als laatste project op vrijdag doen we Forum Istanbul aan. Op een goed bereikbare plek aan de snelwegen en de metro die tussen de luchthaven en het stadscentrum rijdt, realiseert Multi Turkmall het grootste winkel- en leisurecentrum van Istanbul. In totaal gaat het om 175.000 m². Daarnaast worden er kantoren en appartementen gerealiseerd. Tijdens ons bezoek is het complex nog in aanbouw en staat er net iets meer dan het geraamte. We bezoeken een vestiging van IKEA, een hypermarkt van REAL, een bioscoopcomplex en een gigantisch aquarium in geheel premature vorm. Vooral het aquarium trekt onze aandacht. Om zo een heel groot aquarium te realiseren is er wereldwijze kennis ingevlogen, omdat zo'n aquarium natuurlijk volledig waterdicht moet zijn, een constante temperatuur moet hebben, over een constante verhouding tussen bepaalde mineralen moet beschikken en er verschillende vissoorten moeten kunnen leven die verschillende eisen stellen aan het water en de groenvoorziening. Nico Veldhuis en zijn mensen verzorgen de presentatie over Forum Istanbul en de ontwikkelingsactiviteiten van Multi Turkmall. Nog dit jaar is de opening gepland.

Verassing!

Vrijdagavond is de laatste avond in Istanbul voor ons reisgezelschap én een verassing. We rijden naar het hotel om nog even bij te komen en ons voor te bereiden op een verassende avond. Een aantal van ons besluit zich te laten masseren, een aantal drinkt zich vast in, een aantal besluit nog even aan en/of in het zwembad te gaan liggen en een aantal gebruikt de tijd voor een korte retraite op de eigen kamer.

Met de bus worden wij afgezet langs de Bosphorus en ligt een prachtig schip op ons te wachten voor een cocktail tour bij zonsondergang. Een prima gelegenheid om nog eens goed van deze prachtige stad te genieten en nog eens flink te netwerken. Na ruim een uur varen worden wij afgezet bij Hotel Les Ottomans, alwaar, na een aperitief en heerlijk Turkse hapjes, het diner wordt gebruikt in een aparte zaal die geheel in Ottomaanse stijl is ingericht. Voor de liefhebbers, en dat zijn zeggen en schrijven alle deelnemers minus één, worden wij na het diner afgezet bij de place-to-be in Istanbul: Reina. Wij maken kennis met een onwaarschijnlijk hippe bar / dancing in de open lucht en direct gelegen aan de Bosphorus. Iedereen die er toe doet in Istanbul is hier om te zien en gezien te worden. Zo ook wij.

Zaterdagochtend: Commercie of cultuur?

Zaterdagochtend is er een keuzeprogramma. Iedereen kan voor zich besluiten of hij/zij er de voorkeur aan geeft om naar de Grand Bazaar en omgeving te gaan voor inkopen of naar het Topkapi Paleis. Sufgewinkeld kies ik voor het Topkapi Paleis.

Het Topkapi Paleis is gebouwd halverwege de 15^e eeuw in opdracht van Sultan Mehmet II. De bouw heeft zo'n dertien jaar geduurd. Het paleis bood huisvesting aan de sultan met al zijn vrouwen, kinderen, eunuchs, huishoudelijk personeel, janitsaren (het elitekorps van de sultan, dat bestond uit geroofde kinderen, opgeleid tot soldaat, die slechts één man, hun nieuwe vader, de sultan, gehoorzaamden) en voor het regeringscentrum (ambtenaren). Er woonden maar liefst ca 40.000 mensen. Het paleis is dan ook immens groot en vormt een écht spookjespaleis uit 1000 en 1 nacht. Hoewel belangrijke delen van het paleis niet meer bestaan, valt er voor ons nog genoeg te zien. Bewonderend bekijken we de mozaïeken, kleden en sieraden. Ook de ruime binnenplaatsen, gelegen tussen een aantal hoofdgebouwen zijn heel fraai. Vandaag de dag is het paleis een museum en kunnen bezoekers de sfeer van vroegere tijden inademen.

Terugblik

In het vliegtuig, wanneer we opstijgen boven Istanbul kijk ik voldaan terug op een fantastische reis. Het programma was volledig volgepropt en we hebben heel veel kunnen zien op het gebied van winkels, leisure, vastgoed, concepten en de dynamiek door de tijd heen. Dit alles werd geflankeerd door een goed hotel en verrukkelijke culinaire hoogstandjes; en dat allemaal in het kader van 'netwerken'.

Ik wil zeker nog privé terug voor al het cultuur-historisch erfgoed dat we als gevolg van het doel van deze reis voor een belangrijk deel aan ons voorbij moesten laten gaan.