

SSM Retail Platform doet Londen aan
Westfield Mall: massief en magisch tegelijk

SSM Retail Platform heeft in november Londen aangedaan met een zogenaamde 'Quick Trip'. Je kunt zeggen wat je wilt. Maar Londen is wel de belangrijkste stad van Europa. Qua economie. Qua financiële dienstverlening (ook in deze tijd!). Qua aantal inwoners. Qua inkomen naar inwoner. Qua alles eigenlijk. Zelfs op culinair gebied. En zeker ook qua retail. Waar Groot-Britannië als wereldmacht na de Tweede Wereldoorlog snel aan invloed inboette, is er sinds begin jaren negentig sprake van een (in goed Nederlands) 'revival'. Met Londen als uithangbord van het land. Of zelfs van Europa (en de wereld). Londen is modehoofdstad. Winkelhoofdstad. Uitgaanshoofdstad. Noem het maar op. Reden genoeg om Londen te bezoeken. Al is het alleen maar als winkelprofessional. De SSM had dan ook een prachtig doel uitgekozen. Waarbij de opening van Westfield Mall uiteraard een prachtige directe aanleiding vormt.

Door Hans van Tellingen (*)

Op de eerste dag van de reis werden echter de zogenaamde 'High Streets' bezocht in hartje Londen. Om precies te zijn de befaamde straten Oxford Street, Bond Street en Regent Street.

High Streets

Oxford Street is er voor de massa. Met 'gigawarenhuizen' zoals Primark (continu een 'dolle dwaze dagen'-atmosfeer, een ware happening van grote hoeveelheden vrouwen die letterlijk om hetzelfde truitje van 5 pond vechten). Zara. H&M. Maar ook typisch Britse ketens als John Lewis, Debenhams en House of Fraser. Binnenkort (alhoewel: door de crisis is de ontwikkeling uitgesteld) wordt gestart met de ontwikkeling 'Park House' van Land Securities. Dat wordt absoluut een interessant gebouw met een mix van winkels en kantoren. Als het er komt...

Regent Street ademt een heel prettige sfeer. Het is er nog steeds druk, maar het om 'truitjes vechtende Primark-volk' vind je hier niet meer. Regent Street wordt gemanaged door Crown Estate. Het bedrijf dat er een grootse visie op nahoudt voor onder andere de branchemix. Je mag je hier niet zomaar vestigen, zelfs niet als je met een vette portemonnee zwaait. Een winkelconcept moet passen in de straat en een aanwinst vormen. De meest recente van deze aanwinsten zijn 'The National Geographic Store' (uniek in de wereld) en (binnenkort geopend) onze eigen 'The Sting'. 'A Dutch fashion giant', volgens Crown Estate. SSM-bestuurslid en director real estate and development van The Sting, Shandy den Os, hield een interessant verhaal over vestiging in deze wereldstad. 'Lef', zo vat ik zijn verhaal samen. Mogelijk wacht The Sting een grote internationale toekomst na gebleken succes in Londen. Hoewel er ook al vestigingen in Duitsland zijn, is Londen toch 'andere koek'.

De mooiste en duurste winkels zijn te vinden in (New en Old) *Bond Street*. Een soort PC Hoofdstraat van Londen met een vergelijkbare branchemix. Maar wel een straat met een prettige sfeer. Niet met een 'Nieuw Geld'-saus van Jort Kelder overgoten. Kortom: een straat met Stijl. Met een hoofdletter 'S'.

Etalages

Wat mij opviel in algemene zin is de nadruk op winkelvermaak. Dat wil zeggen: in de 'hippe' winkels. Niet alles lijkt gericht op directe verkoop, maar door de bezoekers op niet-opdringerige wijze te onthalen in de winkel worden toch de hoogste omzetten behaald. Exponent hiervan vormen vele etalages die soms uitzonderlijk zijn vormgegeven. Zoals die van Desigual. Of All Saints. Of die van Suit Supply (zowaar een Nederlandse keten!). Opvallend was echter het totale gebrek aan een etalage van de befaamde (Amerikaanse) keten Abercrombie & Fitch (gelegen in Burlingtons gardens, een zijstraatje van de High Streets, een B-locatie!). De merknaam is zo sterk en de belevingswaarde dusdanig, dat het pand niet herkenbaar is als winkel. Je moet maar durven.

Westfield Mall: massief maar magisch

Westfield Mall is genoemd naar de ontwikkelaar Westfield. Een van oorsprong Australisch bedrijf dat zich alleen begeeft in de Angelsaksische landen. Maar daar wel een 'major player is'. Westfield Mall telt een slordige 200.000 m2 aan winkels en leisure. Met 150.000 m2 aan alleen retail. Geopend in september 2009. Op de dag van de start van de credit crunch, op de dag van de val van Lehman Brothers. Oef, denk je dan. Maar dat valt mee. Het centrum heeft in een jaar tijd meer dan 20 miljoen bezoekers gehad. Tussen de 300.000 en 400.000 per week. Er is nagenoeg geen leegstand. Het centrum ligt dan ook perfect. In een welvarend deel van Londen, West End (waar de Pet Shop Boys nog een ode aan gewijd hebben). Waar nog geen andere malls gevestigd waren. Dichtbevolkt. En excellent bereikbaar per openbaar vervoer. Het centrum heeft een duidelijke routing. En bestaat uit een aantal duidelijke herkenbare kwadranten. Elk met een eigen sfeer en winkels die 'bij elkaar horen'. Je weet op elk moment waar je bent. Vermeldenswaardig zijn 'the Village' (met de absolute topklasse winkels à la Bond Street) en de horecastraat. Het massieve winkelcentrum is ruim. Oogt zeer plomp (en dat is het enige nadeel) aan de buitenkant. Maar is van binnen super-de-luxe afgewerkt. Zonder protserig te zijn. In Nederland zou een dergelijk centrum niet lukken (te groot, te luxe, te clean). Maar in de Angelsaksische landen zijn ze dol op het strakke design. En het niveau van afwerking.

Westfield kan ik van harte aanbevelen. Waar sommigen de 'Death of the Mall' voorspellen, denk ik dat dat nog niet zo'n vaart loopt. Niet zolang er Malls van de klasse en statuur van Westfield ontwikkeld worden. Het is fijn om daar te vertoeven. Ook voor een poldermannetje als ik.

(*) Drs. Hans P. van Tellingen is algemeen directeur van Strabo bv, Marktonderzoek en Vastgoedinformatie, www.strabo.nl. Reacties?: vantellingen@strabo.nl