

Desolaat Haags winkelcentrum krijgt zakelijke schwung

Icon Real Estate gooit winkelgedeelte van megacomplex om en trekt Coolblue aan als grote huurder

Eva Rooijers
Den Haag

Een man, strak in pak, stapt uit de lift op de tweede verdieping van het Haagse megacomplex New Babylon. Twee verdiepingen met winkels, daarboven kantoren. Hij loopt naar een volgende liftschacht, bedenkt zich, draait om en doolt verder. 'Ik ben verdwaald', zegt hij deels tegen zichzelf, deels tegen een voorbijganger.

Een verdieping lager en op de begane grond doet het recentelijk volledige vernieuwde winkelcentrum desolaat aan. Zo goed als alle winkels zijn leeg. Alleen bij broodjeszaak Dungenmann staat een lange rij. De leegstand in het winkelgedeelte van New Babylon is zelfs zo hoog opgelopen dat een gemeenteraadslid dit voorjaar opperde er een tijdelijke fietsenstalling van te maken.

Terwijl er in Den Haag volop werd gespeculeerd over de teloorgang van het megacomplex, was eigenaar Icon Real Estate in stilte bezig met een nieuwe opzet van het winkelgedeelte. Die plannen hebben nu vorm gekregen.

Coolblue, ooit begonnen als webwinkel, opent een flagshipstore in New Babylon, wordt vandaag bekend gemaakt. Het bedrijf, dat vooral elektronica verkoopt, gaat 2600 m² huren. In totaal zijn het

Probleempand
Locatie was perfect, maar verder was alles mis met New Babylon

Ervaring
Koper Icon knapte al eerder kantoorpand Atrium succesvol op

Coolblue
Verbouwing en komst hippe eettenten en winkels zullen tij keren

afgelopen halfjaar huurcontracten afgesloten voor 12.000 m², waarmee de bezettingsraad op de eerste drie verdiepingen op 85% komt. Ook gaan er de nodige verbouwingen plaatsvinden.

Icon kocht het gebouw eind 2015 van de Staat. Naar verluidt betaalde het €87 mln voor de 45.600 m² aan kantoor- en winkelvloeren. 'De locatie was perfect, recht naast het Centraal Station. En het gebouw zag er mooi uit' zegt Erik Moresco, oprichter van Icon. 'Maar verder was er nogal wat mis mee. Je wilt niet dat mensen verdwaald raken in een gebouw. En bijna niets werkte aan het winkelcentrum.' Het was destijds de reden dat veel andere potentiële kopers afhaakten.

Maar Icon is gespecialiseerd in gebouwen die in essentie goed zijn, maar waar iets aan markeert. Aan de Zuidas kocht het in 2012 voor €100 mln het zwaar verouderde en deels leegstaande kantoor Atrium. Vijf jaar, een grondige renovatie en een uitbreiding later, verkocht Icon het in april voor zo'n €500 mln aan de Franse belegger Amundi. Het was de hoogste prijs die ooit voor een kantoor betaald is in Nederland.

Dat Icon ook aan New Babylon nog heel wat werk heeft, laat topman Moresco tijdens een rondleiding zien. Die begint bij het Centraal Station. Het leeuwendeel van de reizigers die aankomen, loopt linea recta de tegenovergestelde kant op, het centrum van Den Haag in. 'Helemaal nergens wordt duidelijk dat hier vlakbij een winkelcentrum is. Zelfs als je recht langs het gebouw loopt, ziet het er niet uitnodigend uit.' De ingang is relatief klein en niet duidelijk gemarkeerd.

Ook de hoofdingang aan het KJ-plein is smal. Eenmaal binnen is het hard zoeken naar de receptie. Op de tweede verdieping was een fitnessruimte gevestigd. Zwetende sporters keken vanaf hun apparaten recht uit op mensen die achter hun computer zaten te werken of die in de ontvangstruimte wachtten. 'Nogal ongemakkelijk', lacht Moresco. 'De hele flow van het gebouw klopt gewoon niet.' Door de entree twee keer zo groot te maken en een brede trap te plaatsen die



Icon vindt dat New Babylon geen traditioneel winkelcentrum meer moet zijn. Er komen meer horecazaken. Niet alleen plekken voor een snelle hap, maar ook restaurants waar je zakenrelaties mee naartoe kunt nemen.

FOTO'S: WIEBE KIESTRA
VOOR HET FD



recht naar de receptie leidt, hoopt Icon die flow beter te maken. De sportschool wordt naar de eerste verdieping verplaatst, sporters kijken vanaf dan uit op het tegenovergelegen park.

Een ander probleem was dat het winkelaanbod niet aansloot bij de andere gebruikers van het gebouw, waaronder advocatenkantoor Pels Rijcken en kennisinstituut TNO. Ook worden er veel bijeenkomsten georganiseerd voor hoogopgeleide doelgroepen.

Maar op de eerste verdieping was een groot 'all you can eat'-buffetrestaurant gevestigd en een gigantische outletzaak waar het altijd uitverkoop was. Op de begane grond bevonden zich meer traditionele kledingwinkels en een weinig sfeervol Aziatisch restaurant. 'De winkels waren altijd leeg', zegt Moresco. 'Terwijl huurders klaagden dat ze nergens hun zakelijke klanten mee uit eten konden nemen.'

Als klanten zich eerst een weg moeten banen langs goedkope spijkerbroeken en een restaurant waar je binnen 2,5 uur zoveel kunt eten als je wilt, is dat ook niet het imago dat je uit wilt stralen, legt Moresco uit.

Icon concludeerde al snel dat New Ba-

ylon geen traditioneel winkelcentrum moet zijn. Er komen veel meer horecazaken. Niet alleen plekken waar je een snelle hap kunt halen, maar ook restaurants waar je een zakenrelatie mee naar toe kunt nemen. Het aandeel flexkantoren en ontmoetingscentra wordt op de lager gelegen vloeren flink uitgebreid.

Voor een groot deel van de oorspronkelijke huurders is er in de nieuwe plannen geen plek meer, vandaar de vele lege panden. Sommige huurders, die al maanden de huur niet hadden betaald, vertrokken pas na een rechtszaak. 'Andere winkels waren blij dat ze onder een huurcontract uit konden', zegt Moresco.

De vraag blijft wel of een zaak zoals Coolblue wel succesvol zal zijn in New Babylon. De kans dat advocaten na hun werk een wasmachine oppikken, lijkt klein. Dat beaamt Moresco. 'Coolblue wil het concept nog niet onthullen, maar geeft aan dat het een geheel nieuw winkelconcept wordt, anders dan wat klanten gewend zijn in de huidige acht winkels in Nederland en België. Voor de huurders en mensen die in de woontorens en omgeving wonen is het bijvoorbeeld handig dat ze een oplader of iPad kunnen kopen.'



New Babylon zetelt vlak naast station Den Haag Centraal.

FOTO: MILAN HOFMANS

Roerige geschiedenis

Menig vastgoedpartij heeft de vingers gebrand aan het uit de jaren zeventig stammende New Babylon.

In 2007 startte een zes jaar durende verbouwing, waarbij het aantal vierkante meters werd uitgebreid van 45.000 naar 155.000 — goed voor ruim 300 woningen, 55.000 m² kantoor, een winkelcentrum en grote parkeergarage. Kosten: €400 mln (aankoop prijs plus herontwikkeling).

Oorspronkelijk was het project een joint venture van vastgoed-ondernemer Erik de Vlieger en ABN Amro Bouwfonds. Nadat De Vlieger in financiële problemen was gekomen, belandde New Babylon bij de Rotterdamse vastgoedontwikkelaar Fortress. ABN Amro Bouwfonds werd overgenomen door SNS Reaal, dat daarmee de helft van het project in handen kreeg.

Op 1 februari 2013 heropende het nieuwe Babylon feestelijk de deuren, ironisch genoeg op dezelfde dag dat SNS Reaal werd genationaliseerd wegens verliezen van de vastgoedpoot.

In juni 2014 werd de Staat volledig eigenaar van New Babylon, nadat het inmiddels ook noodlijdende Fortress zijn deel van het project voor €1 van de hand had gedaan. Toen Icon het gebouw eind 2015 kocht, waren het kantoor van Pels Rijcken en de woontorens al naar andere beleggers gegaan.