

Waarom tijdelijke bouw het overwegen waard is

13-09-2017 10:20



Door Dorrie Eilers
Directeur Neptunus

Veel retailers komen in de problemen na een brand of doordat het winkelcentrum wordt vervangen door een nieuw exemplaar. Toch zijn die problemen relatief makkelijk te voorkomen.

Een goede winkellocatie is van levensbelang voor iedere retailer. Of het nu gaat om een winkelketen of een zelfstandig winkelbedrijf. Maar wat moet je als retailer doen als een goede winkellocatie op de tocht staat, omdat het winkelcentrum plaats moet maken voor een nieuw centrum? Of als een winkel door een verwoestende brand in de as wordt gelegd? Nieuwbouw kan al snel een paar jaar op zich laten wachten. Ondertussen is er geen omzet en vinden klanten hun heil bij de concurrent. Natuurlijk biedt een goede verzekering in het geval van brand uitkomst. Verliezen worden gedekt en herbouw van het pand is gewaarborgd. Maar vaak begint het echte opbouwen pas als de deuren van de winkel na anderhalf jaar weer opengaan. En dat blijkt in veel gevallen moeilijker dan gedacht, er is wederom een aanloopverlies omdat het klantenbestand opnieuw moet worden opgebouwd en oude omzetniveaus niet direct worden behaald. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de helft van de bedrijven na een brand binnen twee jaar alsnog failliet gaat.

Tijdelijke gebouwen

Helaas hebben veel retailers in de afgelopen jaren dergelijke situaties meegemaakt. Het overgrote deel heeft zijn deuren tijdelijk moeten sluiten, maar er zijn ook retailbedrijven die voor een alternatieve oplossing hebben

gekozen. Zij wilden niet wachten totdat ze een nieuw pand konden betrekken en kozen ervoor om tussentijds een tijdelijke winkel te openen in een bestaand pand of in een zogenoemd demontabel gebouw. Hierdoor kunnen de zaken wel gewoon door blijven gaan en wordt het verlies beperkt of zelfs een faillissement voorkomen.

Snel operationeel na brand

Ook het filiaal van supermarktketen Jan Linders in Lent kreeg enkele maanden geleden te maken met een verwoestende brand. Niet alleen verloor het bedrijf een goedlopend filiaal, de gemeente verloor een van haar belangrijkste supermarkten. Bewoners waren ineens genoodzaakt om kilometers verder te reizen om hun boodschappen te doen. Jan Linders kwam zijn klanten tegemoet met een gratis pendeldienst naar een dichtbijgelegen supermarkt en een 'omrijvergoeding'. Het werd enorm gewaardeerd door klanten, maar dergelijke maatregelen zijn natuurlijk uiterst kostbaar.

Al snel werd nagedacht over het openen van een tijdelijke supermarkt in de buurt. Omdat er in de buurt geen geschikte panden vrij waren, werd er besloten om een demontabel pand neer te zetten. Een van de belangrijkste redenen om een tijdelijk pand in te zetten is de extreem korte bouwtijd van slechts enkele dagen. Dit komt omdat alle bouwmaterialen zoals de wandpanelen, de pilaren en de dakconstructie herbruikbaar zijn en modulair worden bevestigd doormiddel van een geavanceerd kliksysteem. Ook is het vergunningentraject voor tijdelijke gebouwen minder complex, waardoor vergunningen eenvoudiger te verkrijgen zijn.

Geen sluiting tijdens herontwikkeling winkelcentra

Ook tijdens herontwikkeling van winkelpanden en -centra worden steeds vaker tijdelijke gebouwen ingezet. Steeds vaker worden verouderde winkelcentra gerenoveerd of herontwikkeld. In sommige gevallen konden winkeliers hun deuren openhouden, maar vaak betekent een herontwikkeling dat de winkel voor langere tijd dicht gaat. Action kreeg met deze situatie te maken in Haarlem-West. Het bestaande winkelcentrum wordt deels gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Om klanten toch te kunnen bedienen opende Action op enkele meters afstand een tijdelijke winkel van ruim 1.150 vierkante meter. Klanten zijn blij en de omzet blijft op peil.

Naast Jan Linders en Action hebben ook retailers als Dirk van den Broek, Albert Heijn en Blokker in het verleden demontabele gebouwen ingezet na een brand of vanwege een grootschalige renovatie van het winkelcentrum waarin ze gevestigd waren. Het zijn overigens niet alleen de ketens die tijdelijke winkels inzetten, maar ook zelfstandige winkeliers. In sommige gevallen werken winkeliers daarin samen. In Stein brandde enkele jaren geleden een heel winkelcentrum af waardoor 50 winkeliers in één klap dakloos werden. Gezamenlijke inspanningen van verzekeraars, winkeliers en de gemeente resulteerde in het grootste tijdelijke winkelcentrum van Europa.

Geen verschil met vaste bouw

Hoewel het om tijdelijke panden gaat, is er amper een verschil met vaste gebouwen als het gaat om uitstraling, en gebruikersgemak. Daarbij zijn demontabele gebouwen flexibel door hun modulaire en tijdelijke karakter. Zo kunnen de panden makkelijk tientallen jaren blijven staan en zijn alle voorzieningen aanwezig. Denk hierbij aan personeelsruimten, sanitair en klimaatsystemen. Turnkey dus. Hierdoor merken werknemers en bezoekers vaak niet eens dat ze zich in een tijdelijk pand bevinden.

Ook franchisenemers van HEMA in Almere, Arnhem en Utrecht waren al in een vroeg stadium overtuigd van de mogelijkheden van demontabel bouwen. Niet zo zeer vanwege een brand of verbouwing van een winkelcentrum, maar het ontbreken van winkellocaties in te bouwen Vinexwijken. Nieuwbouwwijken krijgen veelal pas winkel- en sportvoorzieningen als een bepaald percentage van de woningen is gebouwd. Dat wilden

deze ondernemers niet afwachten en zij vestigden een winkel in een demontabel pand vlakbij het nog te bouwen winkelcentrum. Hierdoor waren deze ondernemers in staat om alvast een klantenkring op te bouwen nog voor dat zij een permanente winkel konden openen.

Iedere branche kent specifieke situaties waarbij een tijdelijk pand uitkomst biedt, maar in geen enkele branche is dat zo evident als in de retail. Wil je als retailer snel operationeel zijn na iets ingrijpends als een brand of slim inspelen op een tijdelijke sluiting door renovatie of herontwikkeling van een winkelcentrum, dan is het verstandig om te zorgen voor alternatieve winkelruimte zodat de klantenkring behouden kan blijven of zelfs kan worden uitgebreid.