

Renovatie winkelcentrum Dijkcentrum in Roosendaal: 'Geen enkele wanklank'

# 'Het is typerend voor Winters dat ze de verrassingen eruit halen'

In 2018 voerde Winters bouw & ontwikkeling de renovatie van winkelcentrum Dijkcentrum in Roosendaal uit. Op verzoek van de Vereniging Van Eigenaren (VVE) van het winkelcentrum stuurde privaat vastgoedbeheer A.J. Real Estate B.V. de renovatie aan. De klus is volgens Wijnand Freling, senior adviseur bij A.J. Real Estate B.V., ondanks een paar tegenvallers opvallend goed uitgekapt. 'Winters levert heel behoorlijk vakmanschap.'

'De kern van het vastgoed van A.J. Real Estate B.V. bestaat uit een kleine honderdtal supermarkten door het hele land', vangt Freling het gesprek aan. 'Die verhuren we aan nagenoeg alle grote supermarktketens. Daarom hebben we nog wat ander vastgoed. Ons streven is om onze portefeuille iedere keer weer te verversen, te verbeteren en te vergroten. De supermarktwereld blijft voortdurend in ontwikkeling. Twintig jaar geleden was achthonderd vierkante meter groot, tegenwoordig zet je er vraagtekens bij of dat nog levensvatbaar is.'

## Complexe besluitvorming

In het Dijkcentrum in Roosendaal is het pand dat aan Aldi wordt verhuurd het enige bezit van A.J. Real Estate B.V.: de overige winkels zijn verdeeld over 23 andere eigenaren. Toch speelt het Helvoirtse vastgoedbedrijf een voortrekkersrol bij de renovatie van het winkelcentrum. Freling: 'Dat grote aantal eigenaren maakt de besluitvorming heel complex. Je hebt institutionele beleggers, grotere vastgoedeigenaren, professionele beleggers, kleinere eigenaren; er zitten veel gradaties in. De vraag of wij daar een coördinerende rol in wilden spelen kwam van de Vereniging van Eigenaren van het Dijkcentrum. Daar hebben we ja op gezegd.'

## Keuze toch op Winters gevallen

Freling: 'Al in 2012 heb ik Winters bij het vooronderzoek gehaald. Ze hebben destijds metingen gedaan naar

asbest en de constructie onderzocht. Ik wist namelijk dat als ik vooraf geen destructief onderzoek zou plegen, het helemaal een doos van Pandora zou worden. Winters heeft in die eerste fase van het traject ook meegedaan aan de aanbesteding, maar dat werk is uiteindelijk door een aannemer uit de regio gemaakt. Bij fase twee van het traject - het vervangen van alle luifels en onderdoorgangen - hebben we opnieuw drie aannemers laten aanbesteden. De aannemer die fase één had gemaakt werd opgeslokt door een grotere aannemer waardoor er twee overbleven: Winters was er daar één van. Ik heb de overige eigenaren ervan kunnen overtuigen met Winters in zee te gaan.'



## Eind oktober klaar

'Met dat andere bouwbedrijf hadden we iets minder goede ervaringen in een grijs verleden', vervolgt Freling. 'Ik had geen zin om iedere week het gevecht te moeten leveren over tien extra schroeven of een vierkante meter plaatmateriaal. Winters heeft toen in februari gezegd: "Als jullie ons voor 1 april de opdracht geven, dan zorgen wij dat het eind oktober klaar is". Dat paste perfect in de cyclus van het winkelcentrum: november en december zijn immers drukke maanden met sinterklaas en kerst voor de deur. Ideaal. Ze hebben een plan gemaakt en zijn aan het werk gegaan. Dat liep hartstikke goed, totdat we op verschillende plaatsen toch asbest aantreffen. Ze hadden in het vooronderzoek van 2011 op tien plekken her en der geprikt en gekeken en niets gevonden. En dan blijkt er op een ander stukje toch nog asbest te zitten.'

## Puur vakmanschap

De vertraging die het project daardoor oploopt zorgt ervoor dat de werkzaamheden pas halverwege december zijn afgerond. Freling daarover: 'Inderdaad is dat heel jammer, maar als ik zie hoe het werk is uitgevoerd... het timmerwerk is puur vakmanschap en de hoekdetails zijn écht top. Ook de wijze van werken met de ondernemers in het centrum ging perfect. Oké, er stond af en toe een steigertje voor de deur, maar ik heb vanaf die zijde geen enkele wanklank gehoord.'

## Veel meer licht en lucht

In ruim een half jaar werden alle luifels en onderdoorgangen van het winkelcentrum gedemonteerd en gesloopt, is er een nieuwe achterconstructie geplaatst, zijn er metalen en kunststof beplating toegepast, zijn de betonconsoles die de galerijen van de woningen erboven

dragen netjes omtimmerd, zijn er glasstroken en verlichting aangebracht, is al het benodigde schilderwerk uitgevoerd én heeft er asbestsanering plaatsgevonden. Freling: 'Er is veel meer licht en lucht ontstaan; het is een facelift geworden met een hoogwaardige afwerking. Ik ben er heilig van overtuigd dat wanneer je op dat afwerkingsniveau gaat besparen, je jezelf als belegger over vijf of tien jaar tegenkomt. Nu zit het er voor twintig jaar op.'

## Structurele partners

A.J. Real Estate B.V. en Winters zijn samen al weer een nieuw project gestart: de uitbreiding van een winkelcentrum in Gouda. Freling: 'Ze snappen het verhaal van bouwen in een omgeving waar winkels zitten. Ze werken op een nette wijze en je kunt gewoon goede afspraken met ze maken. Wij zijn een graag geziene partij als opdrachtgever in de bouw, en proberen aannemers te vinden waarmee we structureel zaken kunnen doen. Winters is er daar zeker één van.'

## Met de juiste spullen thuis komen

'Wat Winters ook typeert is dat ze de verrassingen eruit halen', voegt Freling als laatste toe. 'Dat is toch het samenspel en het vertrouwen dat je hebt in de uitwerking van projecten zoals je die van tevoren hebt afgesproken. Ik merk door de hele organisatie heen dat het een goed bedrijf is. Ik heb in al die jaren bijvoorbeeld geen strijd kunnen bespeuren tussen de mensen op de bouwplaats en de mensen van inkoop. Dat zie ik bij andere bedrijven soms wel, en daar kun je flink last van hebben. Dat inkoop ineens héél andere dingen heeft gedaan. Winters hoort voor ons tot de vier aannemers die je om een boodschap kunt sturen. Je weet dat ze met de juiste spullen thuis komen.'