



# JASMIJN PRINSSSEN

In 2016 stond bijna 20% van de kantoorgebouwen en 10% van het retail-vastgoed leeg.\* Waarom? Omdat locaties te groot zijn, op de verkeerde plek liggen of niet relevant meer zijn. Maar volgens Jasmiijn Prinssen, architect en partner van concept- en designbureau JosDeVries, komt leegstand vooral voort uit het denken in omzet per vierkante meter in plaats van over de relevante klantreis. Er moet een omslag komen in deze trend, juist in de vastgoed-branche is er behoefte aan een nieuwe manier van denken.

\*Bron: CBS Leegstandsmonitor 2016

## INNOVATIVITY

‘Die nieuwe manier van denken noemen wij bij JosDeVries ‘Innovativity’.’ Innovativity staat voor de unieke combinatie van innovatie en creativiteit’ legt Jasmiijn uit. ‘Uiteindelijk willen wij verder gaan dan het bestaande opnieuw vorm te geven.’ Volgens Jasmiijn kan dat door nieuwe visie en écht out-of-the-box te durven denken. ‘Neem de binnenstad; jarenlang is er een overschot geweest aan winkelloppervlak. Dat is nu zichtbaar geworden en zal niet meer veranderen. Door retailaanbod aan te vullen met andere functies, zoals eten en drinken maar ook werken en studeren, creëer je niet alleen een nieuwe bestemming maar verrijk je de binnenstad als geheel.’

## ‘THE NEW URBAN CENTRE’

In Bern, Zwitserland, paste JosDeVries het vermengen van verschillende functies toe in het winkelcentrum Welle7. ‘In een voormalig postsorteergebouw op het treinstation ontwikkelden wij samen met Migros een ‘Urban Centre’; een multifunctioneel centrum in de stad waar winkelen, eten en drinken, werken en studeren samenkomen. Dit achtverdieping tellende gebouw is de tussenstop tussen thuis en bestemming en heeft geen parkeerplaatsen. De retail wordt ingevuld door concepten die inspelen op het drukke stadse leven; een compacte supermarkt voor snel en makkelijk boodschappen doen, maar ook een apotheek, opticiens en kapper. Internetbestellingen kunnen worden opgehaald bij de pick-up-lounge waar kleding meteen gepast en geretourneerd kan worden. Bovendien heeft Welle7 een groot state-of-the-art business centre waar je verschillende werk- en vergaderruimtes en co-working spaces kan huren, makkelijk en snel te reserveren met de app. De kinderen kunnen naar het kinderdagverblijf en na het werk kun je nog even sporten in het fitnesscentrum. ‘Kortom, Welle7 is blurring pur sang.’ Welle7 opende in de zomer van 2016, vertelt Jasmiijn, en de resultaten overtroffen alle verwachtingen; Welle7 trekt 18.000 bezoekers per dag!

## KIES KLEUR

De ene stad is de andere niet, maar volgens Jasmiijn kan Welle7 ook een voorbeeld zijn voor Nederlandse vastgoedeigenaren om leegstaande locaties een nieuwe boost te geven. Welle7 kiest kleur en zet de klant weer centraal met een passend en relevant aanbod. ‘Welle7 biedt precies dat waaraan de drukke consument behoefte heeft: een unieke combinatie van shopping, gastronomie, business en education, verenigd in één concept. En dat is een nieuwe manier van denken. Een manier van denken waar het de meeste winkelcentra in Nederland nog te vaak aan ontbreekt.’



## OPVALLENDE RETAILER

‘Sissy Boy omdat zij - met hun collectie kleding en home-accessoires - buiten de lijntjes kleuren en als geen ander van hun merk een lifestyle weten te maken. Tot en met het kopje koffie in de foodcorner en het zomerfestival in Amsterdam.’

## WINNAAR OMNICHANNEL

‘Die vind ik lastig. Ik denk dat het merk Wehkamp een grote stap kan zetten door het openen van fysieke winkels, dan hebben ze ‘the best of both’ te pakken. Als ze ook in de winkelstraat zichtbaar zijn, zou dit commercieel heel goed voor ze kunnen uitpakken.’

## FAVORIETE LOCAL HERO

‘Ik ben fan van XBank conceptstore in Amsterdam in het hogere fashionsegment. Voor mij is het nog altijd belangrijk om de kleding echt te kunnen aanraken. Bij Xbank vind je art, design en fashion én food onder één dak. Niet alleen een fantastische combinatie maar ook is het een toegankelijk platform voor Dutch design.’

## FAVORIETE FOODCONCEPT

‘Beej Benders in Venlo komt als eerste bij mij op. Ik vind dat Geert Benders met lef en ambitie een verswinkel heeft neergezet waar je als local trots op mag zijn.’