

Gebiedsontwikkelaar E.CP:

‘We zoeken door tot alle puzzelstukjes samenvallen’

Gebiedsontwikkelaar E.CP met vestigingen in Hilversum en Hoornaar is gespecialiseerd in complexe projecten in de centra van dorpen en steden. Het draait daarbij vaak om de herontwikkeling van markante plekken of gebouwen met een meervoudige functie voor een breed publiek.

Juist in binnenstedelijke gebieden ligt de komende jaren een uitdaging voor gemeenten en vastgoedeigenaren. De groeiende verkoop via internet zet traditionele retailers onder druk. “Die ontwikkeling is er al langer. Winkelgebieden zullen compacter worden en méér functies omvatten. Daar horen bijvoorbeeld ook werkplekken, horeca, bioscopen, gezondheidscentra en bibliotheken bij”, zegt directeur Marco van der Schoor. E.CP is weliswaar gespecialiseerd in retail, maar het ging altijd al om méér dan retail alleen. Elk project begint voor E.CP met bevlogenheid, waarbij het bedrijf ook oog heeft voor maatschappelijk ondernemen en duurzaamheid. “Als er niets gaat trillen, beginnen wij er niet aan.” Maar als een project van start gaat trekt het bedrijf alle kennis uit de kast die het heeft op het gebied van ontwikkelen, ontwerpen en realiseren. Daarbij neemt E.CP de verantwoordelijkheid voor het hele proces,

“Naast vastgoedeigenaren moeten ook buurtbewoners en de gemeente bij een project winnen”

van locatieverwerving tot de exploitatie. Bij elk project wordt ingezet op het hoogst haalbare, hoe de maximale potentie van een gebied of gebouw kan worden gerealiseerd. Daarbij staat het borgen van de leefbaarheid in de stad voorop. Dat vertaalt zich in het behoud van groen, open ruimte en aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. “Hoe krijg je anders iedereen enthousiast? Je moet buurtbewoners, eigenaren, de gemeente en de ondernemers mee hebben. Daarom houden wij vast aan onze hoge ambities. Naast de vastgoedeigenaren moeten ook buurtbewoners en de gemeente bij het project winnen.”

Eureka-moment

Elk project is een zoektocht naar een passende oplossing. E.CP zoekt daarbij door tot wat intern het eureka-moment wordt genoemd, het moment waarop alle puzzelstukjes samenvallen. Daarvoor is een grote betrokkenheid en doorzettingsvermogen nodig. E.CP heeft projecten in portefeuille waaraan al drie, vier jaar of nog langer wordt gewerkt. In Amstelveen vond de onderneming onlangs een plek voor het toevoegen van een bioscoop aan het winkelgebied Stadshart. “Daarnaar waren wij al sinds 2005 op zoek”, zegt directeur Bernard van der Schans. Van der Schans en Van der Schoor zijn optimistisch over de toekomst van de dorps- en stadscentra. Zij geloven niet in een kaalslag onder ondernemers. Zij zien juist dat ondernemers in het centrum zich aanpassen en staande weten te houden, ondanks de coronacrisis. “Wij verhuren juist nu panden. Er is veel animo voor de projecten die wij opleveren.”

Family offices

De financiering van retailprojecten is nu lastig, het loket daarvoor bij grootbanken is dicht. Toch lukt het om projecten rond te rekenen door de langetermijnrelaties die de gebiedsontwikkelaar heeft met Nederlandse family offices en institutionele beleggers. Een groot deel van het kapitaal wordt geleverd door familieondernemingen, de rest door institutionele partijen en bouwbedrijven. Een aantal projecten wordt voor eigen rekening en risico gestart, waarbij in een latere fase een eindbelegger wordt gezocht. Dat laatste zal de onderneming in



de komende jaren meer gaan doen. Zo neemt E.CP in Leiden het wijkwinkelcentrum Kopermolen onder handen in opdracht van Van der Vorm Vastgoed Groep. Daar worden functies toegevoegd en verplaatst, het parkeren en de openbare ruimte kwalitatief verbeterd en woningen bijgeplaatst. Voor Dreef Beheer wordt winkelcentrum Europassage aan het Europaplein in Heemskerk getransformeerd naar een succesvol winkelcentrum met twee sterke supermarkten, sterke lokale ondernemers en optimaal parkeren.

Ex-collega's

Het oplossen van binnenstedelijke puzzels begon voor E.CP in 2001, met de start van de onderneming Epicurus, opgericht door Van der Schans. Zes jaar later zag het bedrijf Centrum Projecten het licht, waarvan Van der Schoor oprichter is. In 2011 werkten de twee ondernemingen voor het eerst samen in een project dat uiteindelijk leidde tot de ontwikkeling van een bioscoop met horecaplant bij Station Arnhem Centraal. Van der Schans en Van der Schoor kenden elkaar nog uit de tijd dat zij collega's waren bij vastgoedontwikkelaar Blauwhoed. Na Arnhem werd de samenwerking intensiever, tot die in 2017 werd

“We groeien steeds verder naar elkaar toe. Het is een heel geleidelijke fusie”

geformaliseerd in het gemeenschappelijke bedrijf E.CP, waarin de E staat voor Epicurus en CP voor Centrum Projecten. Dit jaar wordt een volgende stap gezet: de omzetting van de rechtsvorm van VOF naar BV. “We groeien steeds verder naar elkaar toe. Het is een heel geleidelijke fusie”, zegt Van der Schans.

Digitalisering

De bedrijven zijn complementair. Epicurus heeft een grote expertise in leisure, zoals de ontwikkeling van bioscoopcomplexen. Zo tekende de onderneming voor alle Pathé-complexen die in de afgelopen tien jaar werden neergezet. “Ik zie een overeenkomst tussen retailers en bioscopen, die beiden opereren in een markt die te kampen heeft met digitalisering.” Centrum Projecten brengt zijn kennis in van de ontwikkeling, vernieuwing en uitbreiding van winkelcentra. Beide bedrijven maken gebruik van het eigen architectenbureau EUP Design, dat voor enkele projecten ook rechtstreeks

voor opdrachtgevers van E.CP werkt. De rol van het bureau wordt steeds belangrijker, doordat elke fase van gebiedsontwikkeling visueler wordt. “EUP Design werkt in alle stadia met 3D-beelden op basis waarvan ontwerpkeuzes worden gemaakt. Deze beelden gebruiken wij om stakeholders te enthousiasmeren en te overtuigen. Virtual reality-technologie maakt de ervaring steeds realistischer. Zo kun je in het schetsontwerp van een project er al doorheen lopen.”

Compact team

De coronacrisis was de lakmoesproef voor de samenwerking, doordat opdrachtgevers in maart 2020 aanvankelijk massaal op de rem traptten. Maar E.CP kwam deze moeilijke fase glansrijk door, zonder afscheid te hoeven nemen van personeel. Dat was extra belangrijk, doordat het compacte team zo goed op elkaar is ingespeeld. “We konden tot nu alle golven in de markt aan. Die golven zijn voor ons juist belangrijk, net als voor een surfer in zee. Het is noodzakelijk dat de markt beweegt.”

