

'Vastgoedeigenaren hebben werelddeal getekend'

10-02-2015 10:27

De eigenaren van de 63 warenhuizen van V&D hebben bij de onderhandelingen aan het langste eind getrokken. Dat concludeert retailexpert Rupert Parker Brady in een analyse van deze 'werelddeal' op RetailWatching.

V&D en eigenaar Sun Capital hebben maandag overeenstemming bereikt met verhuurders en banken over zijn herstructureringsplan. Daarbij is volgens Parker Brady afgesproken dat Sun Capital zestig miljoen investeert, banken voor vijftig miljoen euro garant staan en de verhuurders 55 procent korting geven op de huurpenningen tot 1 juli 2015. Die laatste 24 miljoen euro wordt geparkeerd op een derdenrekening. "Als V&D na 1 juli nog bestaat, krijgt Sun Capital de beschikking over dat geld, anders vloeit het terug naar de vastgoedeigenaren", aldus de mede-eigenaar van Retaildenkers.

Na 1 juli moet het warenhuisconcern weer het volledige huurbedrag betalen. In ruil voor de korting krijgen verhuurders volgens Parker Brady meer greep op de huurinkomsten en tevens het recht om aantrekkelijke posities op de winkelvloer onder te verhuren. En daar wordt volgens hem nu massaal gebruik van gemaakt. "In wezen gaat het om een verdere uitwerking van een shop-in-de-shop-formule waarbij niet V&D maar de vastgoedeigenaren de huurinkomsten van de onderhuurders rechtsreeks ontvangen."

Huurders die bij V&D zijn ingetrokken zullen na 1 juli blijven of meer ruimte eisen, denkt Parker Brady. Daardoor zal het warenhuisconcern zich terugtrekken qua winkeloppervlakte om uiteindelijk in bepaalde vestigingen helemaal als warenhuisformule te verdwijnen.

Een tweede scenario is volgens hem dat V&D uit een aantal gezichtsbepalende grote panden zal verhuizen naar kleinere locaties om zich te concentreren op een aantal assortimentsgroepen. "Je krijgt verschillende V&D formats waar de invulling sterk wordt bepaald door de lokale markt en consument", schetst hij. "Dat hadden ze jaren geleden al moeten bedenken."

Rupert Parker Brady gaat op RetailWatching verder in op de herstructering van V&D, terwijl ook de problemen bij Blokker besproken worden. Hij heeft de belangrijkste lessen uit drie weken retailnieuws op de voorpagina's op een rij gezet. Klik [hier](#) om naar RetailWatching te gaan en [hier](#) voor aanmelding voor de gratis dagelijkse nieuwsbrief.