

Het failliet van V&D en de gevolgen voor de binnenstad

17-03-2016 11:41

Door Lianne Schilderink
Redactie RetailWatching

De vastgoedmarkt is in beweging, daar kunnen we kort over zijn. Maar wat betekent dat nou voor het winkellandschap in Nederland? Voor de leegstand, de huurprijzen, de toekomstbestendigheid van retailers. Vragen waar tijdens het Jaarcongres Bricks in Retail bij wordt stilgestaan én antwoord op wordt gegeven. Ceo van Bouwfonds IM Jaap Gillis geeft tijdens het event zijn visie op de toekomst van warenhuizen.

De val van V&D verbaasde weinig mensen werkzaam in de retailbranche. Ook Gillis niet. Samen met onder meer IEF beheert Bouwfonds IM een fonds van 1,3 miljard euro met hierin een aantal grote V&D-panden, waaronder in Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Groningen en Maastricht. Bouwfonds IM en IEF zijn elk vijftig procent partner in de joint venture IEF Capital en vertegenwoordigen derhalve gezamenlijk zeven (voormalige) V&D-objecten in het fonds IEF Capital Berlage. Daarnaast heeft Bouwfonds IM begin 2015 de positie van IEF overgenomen in enkele andere fondsen en beheert op dit moment als zelfstandig fonds- en assetmanager en medeaandeelhouder vijf voormalige V&D-panden.

De val zag hij dus al ruimschoots aankomen. “Warenhuizen hebben het sinds de jaren tachtig al moeilijk en V&D heeft sinds die tijd eigenlijk nooit winst gemaakt. Dan kun je twee dingen doen: het roer omgooien en zorgen dat je in de juiste richting vaart, of op dezelfde weg door blijven gaan en het schip boven water proberen te houden.” V&D heeft voor het laatste gekozen, ondanks de verschillende eigenaren door de jaren heen die kansen zagen voor het warenhuis. Daar ligt grotendeels juist het probleem, zegt Gillis. “Het warenhuis is eigendom geworden van private equity-investeerdere die vooral op kosten en kerngetallen letten en minder bezig zijn met het investeren in toekomstige concepten. Ze hebben namelijk een korte termijn tijdshorizon.”

De combinatie van een cijfergestuurde eigenaar en het gebrek aan investeringen in nieuwe concepten – of te laat, in het geval van online – is de genadeklap voor V&D geweest, zegt Gillis. Zoals het eigenlijk in iedere vergelijkbare situatie gaat. “Als het door een echte retailer was gekocht, die in hart en nieren weet wat de consument nodig heeft en online implementeert, dan had ik het een betere kans gegeven.” Is de val uiteindelijk een gemis voor de winkelstraat? “Ik denk dat een binnenstad sowieso trekkers nodig heeft, een warenhuis leent zich hier toch goed voor. Er zijn veel mensen die een binnenstad speciaal bezoeken voor de luxe aantrekkingskracht van de Bijenkorf of de eigenzinnige producten van HEMA. Zij bieden een bepaald assortiment dat je niet overal kunt krijgen.”

Mix aan functies

De functie van de binnenstad zal volgens Gillis dus zeker blijven bestaan. Mits de overheid ervoor zorgt dat de stad goed toegankelijk blijft en er ook mensen gaan wonen, dat het leeft. “Binnensteden worden in een periode van honderd jaar gevormd. Het centrum ademt en biedt diversiteit in functies; entertainment, mooie gebouwen, horeca, wonen en retail. Authentieke steden, veelal boven de honderdduizend inwoners, hebben in Nederland toch wel de meeste aantrekkingskracht.” Een winkelcentrum moet volgens hem iets meer zijn best doen. “Een winkelcentrum wordt in achttien tot 24 maanden gebouwd, de ambiance van een binnenstad maak je hier niet zomaar na. Belangrijk is dat er ook de mix aan functies wordt getoond, dat er entertainment is zoals een binnentuin, aquarium of kunstijsbaan in de winter.”

Maken warenhuizen als Saks Off 5th van Hudson's Bay of een andere trekker als Primark, de beste kans op succes in de voormalige V&D-panden? Zoals gezegd beheert Bouwfonds IM (eigendom van Rabobank) met

andere institutionele en particuliere investeerders een aantal van deze panden. “Het zal per situatie verschillen”, zegt Gillis. “Het hangt samen met de randvoorwaarden en de propositie. Het kan een grote partij als Hudson’s zijn, of twee kleinere die het pand willen opsplitsen.” Het fonds is in de gelukkige omstandigheden dat deze locaties erg gewild zijn. “Het wordt daarmee voor ons wel wat makkelijker om de panden te vullen. We zijn in ieder geval met diverse partijen in gesprek.”

Huurwetgeving kan ook anders

V&D zat vast aan lange huurtermijnen en kon de huur uiteindelijk niet meer ophoesten. Er is daarmee veel ophef ontstaan over de huurwetgeving in Nederland, waaronder de herzieningshuur en het gebrek aan flexibiliteit in huurhoogte. Gillis ziet dat het ook anders kan: “De huurwetgeving in Nederland is enkel flexibel als een partij het niet meer redt. In het buitenland, met name in Azië, zie je dat ook eigenaren meer rechten hebben. Bijvoorbeeld als een retailer niet de trekkracht behaalt die hij heeft beloofd. Als hij zijn propositie niet waarmaakt kan de huur worden opgezegd.” Hoewel het per situatie verschilt, sluit Bouwfonds IM zelf contracten van gemiddeld tien jaar af, met na vijf jaar een herzieningsoptie.

Tijdens het jaarcongres [Bricks in Retail](#) vertelt Jaap Gillis meer over zijn visie op binnenstedelijke ontwikkelingen en de toekomst van het warenhuis. Het congres, georganiseerd door RetailTrends Media en Vastgoedjournaal, vindt plaats op 21 april 2016 in Amsterdam.

Locatie: Convention Centre Novotel Amsterdam

Tijd: 12.00 – 18.00 uur. Vanaf 12.00 uur is er een inlooplunch en na afloop van 17.00 tot 18.00 uur drinks & bites. De kosten bedragen 295 euro excl. btw per persoon. Inschrijven kan [hier](#) of via een mail naar events@retailtrends.nl, o.v.v. Bricks in Retail.