

Retailjaar 2017: De Markthal-malaise houdt aan

21-12-2017 12:18



Wat gebeurde er afgelopen jaar in retailland? RetailTrends blikt terug op 2017, aan de hand van acht hoofdpunten. Vandaag: de Rotterdamse Markthal blijft een bron van conflicten en discussie.

Rond de Markthal in Rotterdam is het sinds de opening in 2014 vrijwel geen moment rustig geweest. Ook dit jaar zette de discussie over het succes – of het gebrek daar in – zich voort en lagen ondernemers overhoop met eigenaar Klépierre. Begin dit jaar stonden zeker tien kramen in de Rotterdamse vershal leeg, [het hoogste aantal](#) sinds de start. Vooral versverkopers, zoals bloemisten en vlees- en groentekramen, hebben aanhoudend moeite het hoofd boven water te houden. Rotterdammers zouden de Markthal niet bezoeken voor hun dagelijkse boodschappen. Bloemenverkopers hebben daarnaast last van het klimaat in de hal, dat afhankelijk van het seizoen te warm of te koud is voor veel planten. Dat probleem speelt al sinds de opening en is tot op de dag van vandaag niet opgelost.

Het klimaat en de leegstand zijn niet de enige problemen. De servicekosten die de pan uitrijzen en het concept van de Markthal zelf, dat meer is gaan lijken op een horecahal, leiden ook tot frictie. Zowel de problematiek als de belangen van de verschillende betrokkenen zijn zo divers, dat de gemeente Rotterdam ingrijpt. Op initiatief van wethouder Maarten Struijvenberg wordt [bemiddeld](#) tussen de verschillende partijen. De bemoeienis van de gemeente is volgens hem noodzakelijk, vanwege 'het belang van een goed functionerende Markthal als icoon van de stad'.

Vreetkeet

Het vuurtje laait verder op als retailexpert Rupert Parker Brady een veel gedeeld [opiniestuk](#) publiceert op RetailTrends. Daarin haalt hij vernietigend uit naar de Rotterdamse Markthal, die hij typeert als 'een chique vreetkeet'. Vanaf dag één ging het volgens hem de verkeerde kant op, doordat onvoldoende huurders met een verspropositie in de Markthal stapten. Hij verwijt eigenaar Klépierre dat het de Markthal runt als een winkelcentrum en adviseert de exploitatie uit te besteden aan 'een partij die er echt verstand van heeft'. Parker Brady ziet de Markthal als een mislukt experiment, al ziet hij het gebouw wel als een icoon van Rotterdam, waarmee de stad ook in het buitenland op de kaart is gezet. "Klépierre heeft met de Markthal één troef in handen, en dat is de gigantische trekkracht van het complex. Daar zullen heel wat grote merken zich graag aan willen verbinden", besluit hij zijn betoog toch nog enigszins hoopvol.

Dat niet iedereen ervan overtuigd is dat het alleen maar kommer en kwel is met de Markthal, blijkt wel als Strabo-directeur Hans van Tellingen terugslaat met een [tegenbetoog](#). Niks chique vreetkeet: volgens hem is de Markthal 'een van de beste retailontwikkelingen ooit'. Zoals we van hem gewend zijn, staft hij zijn uitspraken graag met eigen onderzoekscijfers. En die lijken inderdaad niet direct tot pessimisme te stemmen. Zo heeft Strabo becijferd dat steeds meer bezoekers van de Markthal er een besteding doen. Kocht in 2015 nog zo'n zeventig procent van de bezoekers iets in het Rotterdamse gebouw, vorig jaar was dat al tachtig procent. Zij geven gemiddeld zo'n zeventien euro uit in de winkels, kramen en horeca. De weekomzet bedraagt gemiddeld 1,3 miljoen euro, de jaaromzet zo'n 63 miljoen euro. Verder trekt de hal wekelijks ongeveer 150 duizend bezoekers, wat neerkomt op zijn acht miljoen per jaar. Dat is vergelijkbaar met het bezoekersaantal van een middelgrote binnenstad of een goed draaiend stadsdeelcentrum, zegt Van Tellingen. Datzelfde geldt volgens hem voor de bezoekenheid (1,84 personen) en de gemiddelde bezoekduur, die meer dan drie kwartier bedraagt.

Droomeffect

Van Tellingen krijgt bijval van Hans de Jong, die als directeur van Provast de ontwikkeling van de Markthal leidde. Ook hij wijst op de bezoekersaantallen, die na drie jaar nog altijd de prognoses overtreffen. Ook is in de loop van het jaar de leegstand zo goed als weggewerkt en draait de Albert Heijn-supermarkt goed. "Feitelijk staat de Markthal als een huis", [is zijn conclusie](#). Het effect van de Rotterdamse vershal noemt hij 'veel groter dan we ooit hebben kunnen dromen'. Ook verdedigt hij het beleid van Klépierre. "Je kunt van alles vinden over het brancheringsbeleid van Klépierre, maar er komen wel steeds nieuwe huurders bij, een goede zaak." Een opvallende uitspraak, omdat Provast zelf lang juridisch in de clinch lag met de Franse vastgoedreus. De ontwikkelaar liet vorig jaar weten geen vertrouwen te hebben in de Markthal onder de Franse eigenaar, onder meer vanwege de verhoging van de servicekosten. Klépierre op zijn beurt eiste miljoenen aan schadevergoeding van Provast, onder meer vanwege betalingsachterstanden van veel huurders. Volgens De Jong is de vrede getekend. "We hebben allebei een beetje gelijk gekregen."

Tussen wie de vrede nog lang niet getekend is, zijn de ondernemers en Klépierre. Maar liefst 29 kraamhouders, die bijna alle productgroepen vertegenwoordigen, starten [een zaak](#) tegen de Markthal-eigenaar. Een deel van hen wil bereiken dat de servicekosten niet 'ongelimiteerd' blijven stijgen, terwijl de rest mikt op vernietiging van het huurcontract en terugbetaling. Maar de ondernemers hebben nog een restje van hun woede gereserveerd [voor wethouder Maarten Struijvenberg](#). Die bedoelde het ongetwijfeld goed met zijn brief aan de gemeenteraad, waarin hij schreef dat de samenwerking met Klépierre al 'voorzichtig verbeterde' en dat hij goede hoop heeft dat een externe adviseur de Markthal erbovenop kan helpen. Maar op instemming - laat staan enthousiasme - van de ondernemers kan hij niet rekenen. Want het tegendeel is waar, schrijven zij in een reactie. 'Afspraken kunnen niet worden gemaakt of worden niet nagekomen'.

De ondernemers in de Rotterdamse Markthal voelen zich in de steek gelaten door de gemeente, die in hun ogen ten onrechte suggereert dat de problemen al minder worden terwijl zij zelf geen structurele verbeteringen

zien. Toch lijken er lichtpuntjes te zijn, want de ondernemers staan wel open voor bemiddeling door een onafhankelijke mediator. Die gesprekken zijn nog volop gaande en een duidelijke richting valt nog niet echt te ontdekken. Parallel aan de 'constructieve gesprekken' lopen nog steeds de twee rechtszaken, waarvan volgend jaar de uitkomsten worden verwacht. Zo lijken we na drie roerige jaren ook in 2018 alweer verzekerd van een flinke portie Markthal-updates.

Eerder in deze serie

[De entree van Hudson's Bay](#)

[Seinen staan op groen](#)

[Online giganten worden nóg fysieker](#)