

UPDATE met reacties op VJ Commentaar 'Laat de FOC's maar komen'

28-01-2016 08:00

Het doodzieke retailklimaat in veel binnensteden wordt er niet beter op wanneer brancheorganisaties zich met hand en tand blijven verzetten tegen nieuwe retailontwikkelingen. Het oude loslaten en het nieuwe omarmen is het devies. Hoe pijnlijk ook.

Het is de bekende reflex en eigenlijk heel menselijk. Als je in je voortbestaan wordt bedreigd, dan pak je liever de bedreiger aan dan zelf te veranderen. Dat zien we [in Assen waar de brancheorganisaties](#) IVBN, Detailhandel Nederland en Vastgoed Belang zich fel verzetten tegen de plannen voor een fashion outlet center (FOC) op het TT-circuit. Het zou de doodsteek zijn voor de binnenstad van Assen en misschien wel van de regio, als ik de bezwaren tegen de FOC mag samenvatten.

Streng stelsel

Het is niet de eerste keer dat er stevig bezwaar wordt gemaakt tegen de komst van een outlet. Er zijn al tal van plannen weggestemd zoals in Zoetermeer en het FOC-plan van Solidiam in Zevenaar. En ook die in Halfweg is nog lang niet zeker nu eerst de bezwaarmakers worden aangehoord.

Op zich is het goed dat we in Nederland een streng stelsel van ruimtelijke ordening hebben waardoor een verrommeld landschap zoals in België ons bespaard blijft. Maar moet je nieuwe FOC's blokkeren omdat vastgoedbeleggers en detailhandel vrezen voor hun inkomsten? Denk je dat grote internetretailers als Coolblue, Bol.com en Zalando zich ook maar een seconde druk maken vanwege het feit dat dagelijks nieuwe webwinkels worden opgericht?

Beroerd

Buiten de 15-20 grootste steden waar de binnenstedelijke retail wel floreert, zijn er tientallen plaatsen zoals in Assen waar het juist uiterst beroerd gaat. Of het FOC daar nu wel of niet komt, het zal sowieso slechter gaan met de Assense binnenstedelijke retail. Alleen het tempo waarin zal verschillen. Dan moet je als vastgoedbelegger en detaillist nadenken over de toekomst: wil ik hier wel blijven zitten?

Me dunkt dat veel winkels in de slechtlopende binnensteden prima opgevuld kunnen worden met woningen en pick-up points zodat een verdichting ontstaan waar de spaarzame plaatselijke horeca toch kan floreren. Wellicht kan [Jumbo](#) de La Place-vestiging op het Koopmansplein in Assen met wat extra servicediensten optuigen zoals een pick-up point waar de Assenaren de via internet bestelde spullen kunnen ophalen onder het genot van een lekker focaccia-broodje.

Trekker

Als net buiten Assen toch een FOC kan komen, dan vormt het vast een nieuwe trekker waar veel mensen op af willen komen. De huidige FOC's in Lelystad, Roermond en Batavia Stad lopen allemaal prima. Denk dat er nog wel een paar bij kunnen komen. Combineer een FOC met zeer ruime openingstijden, een paar fysieke internetwinkels, een evenemententerrein, een klimmuur, een leuke foodhal – immers plaats zat – en je hebt zomaar een retailconcept waar Nederland internationaal goede sier mee zou kunnen maken. Een concept die woest aantrekkelijk is voor een nieuwe generatie vastgoedbeleggers die met innovatieve (omzet)huurcontracten retailers aan zich weten te binden.

Dat is toch een aanlokkelijker vooruitzicht dan veel energie te verspillen om aan de talloze halfdode paarden in de binnenstedelijke retail te trekken? Uiteraard is het niet makkelijk om zomaar afscheid te nemen. Je zal maar

belegger of detaillist zijn die door de leegloop worden getroffen. Ik voel met ze mee. Maar we zullen ooit moeten accepteren dat niet alle binnensteden de beste plek hoeven te zijn voor retail. Het is opvallend dat de IVBN wel een brandbrief stuurt om het FOC in Assen tegen te houden, maar dat ze zich gedeisd houden in de kwestie van de uitbreiding van [Leidsenhage](#) waarbij enkele IVBN-leden (Syntrus Achmea en Unibail-Rodamco) tegenover elkaar de zaak aan het uitvechten zijn.

Bestaande businessmodellen

Vastgoedbeleggers, retailers en gemeenten hebben niet goed door in welk adembenemend tempo grote economische veranderingen in ons land aan het voltrekken zijn. Tal van bestaande businessmodellen staan op de helling om te worden vervangen door nieuwe. Kijk maar naar de printmedia, de taxibranche, de automarkt en binnenkort de hele manier hoe we tegen virtueel geld aankijken. In de retail staan we eveneens voor een belangrijk disruptie moment. Om aan u mee te geven: hoeveel middenstanders zijn failliet gegaan door de komst van de supermarkten in de afgelopen decennia? Gaan we dat terugdraaien?

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur VJ

Hoe retailvastgoed financieren? Meld u aan voor [24 maart Dag van de Vastgoedfinanciering](#)

UPDATE met reacties:

Aribert Guiking van Yataz, platform voor professionals in de woonbranche greep het bovenstaande VJ Commentaar aan voor een eigen originele visie op de FOC's. [Klik HIER](#).

Rogier Hentenaar