

VJ Commentaar: Syntrus Achmea laat door mislukte deal met Rosenbaum grote kans in retailmarkt liggen

30-03-2016 17:48

Deze week mochten Patrizia en Holland Immo Group met [hun beleggingsdeal](#) van €150 miljoen gloriëren als de grootste dealmakers van de laatste anderhalf jaar. Syntrus Achmea had ze met een acht keer grotere transactie met Rosenbaum makkelijk plat kunnen walsen, maar kreeg de deal niet rond.

Wat is er toch aan de hand met Syntrus Achmea RE&F? Deze grootste institutionele investment- en assetmanager mist een mooie kans in de beleggingsmarkt. Hoewel het niet gebruikelijk is dat een institutionele partij als Syntrus Achmea vastgoed koopt van particuliere beleggers – doorgaans is het omgekeerd, maar dat zegt wel iets over de schaarste aan geschikt beleggingsproduct – is het eeuwig zonde dat er [geen overeenkomst](#) kon worden gesloten met vastgoedondernemer Ronny Rosenbaum. Zijn vastgoed, bestaande uit honderden retailpanden in de betere Nederlandse winkelstraten ter waarde van €1,2 miljard zou een geweldige toevoeging zijn geweest voor een retailfonds onder de fondsenparaplu van Syntrus Achmea.

Defensief

Het zou ook een duidelijker profiel als retailbelegger in de 'high streets' hebben opgeleverd. En dat is hard nodig nu Syntrus Achmea op retailgebied in het defensief is geraakt. Ik doel op de recente kwestie rond de uitbreiding van winkelcentrum Leidsenhage van Unibail-Rodamco. Syntrus Achmea had zich flink verzet tegen de €200 miljoen kostende uitbreiding van Leidsenhage uit vrees voor afnemende omzet in het nabij gelegen eigen winkelcentrum In de Bogaard in Rijswijk, tevens eigen belegging. Maar de [Raad van State besloot terecht](#) dat Unibail haar gang mocht gaan.

Wedloop

Als het Syntrus Achmea wel was gelukt om de winkels van Rosenbaum over te nemen, dan zou deze absoluut sterker tegenover retailgigant Unibail hebben gestaan. Ik voorzag dan een interessante wedloop tussen twee totaal afwijkende retailconcepten: inzetten op grote winkelcentra zoals Unibail of focussen op de losse winkels van voorheen Rosenbaum in de binnensteden. Syntrus Achmea kon dan min of meer de weg bewandelen die beursfonds Vastned al enkele jaren met bewezen succes volgt. Die investeert alleen nog in panden in de allerbeste winkelstraten van de grootste steden. En Vastned laat jaar in, jaar uit geweldige rendementen zien.

Van de hand doen

Het gaat zelfs verder: Syntrus had kunnen besluiten om de kleinere winkelcentra – zoals In de Bogaard – van de hand te doen om dan vol in te zetten op retail in de binnensteden. Misschien lag zelfs een toekomstige overname van Vastned in het verschiet. Voor de pensioenfondsen die participeren in Syntrus Achmea zou het ook aantrekkelijk geweest zijn: winkels in de betere binnensteden van Nederland zien nog altijd de huren omhoog gaan wanneer een andere retailer het gat van de vertrekkende retailer opvult.

Uiteraard voor wat het waard is: Rosenbaum vertrouwde onlangs voormalig Vastgoedmarkt-hoofredacteur Ruud de Wit toe dat hij de leeggekomen schoenenwinkels van Macintosh uit zijn portefeuille snel wist te slijten aan nieuwe gebruikers. En dat niet alleen: die gingen bovendien een stuk meer huur betalen. Voor pensioenfondsen die zuchten onder de lage markttrente, is hoog renderend vastgoed zeer welkom. Niet voor niets besluit het [Noorse staatsfonds GPFG](#) onlangs miljarden extra te investeren in vastgoed.

Stuklopen

Wie geïnteresseerd is in de achtergronden van het stuklopen tussen Syntrus Achmea en Rosenbaum, die raad

ik de recente blog van De Wit aan. Het was niet de prijs - €1,2 miljard – die het struikelblok bleek, maar de afwijkende beleggingsmentaliteit tussen een ondernemer en een institutionele partij. Dat wisten we eigenlijk al lang, maar het is goed dat het weer is bevestigd.

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur Vastgoedjournaal

Meediscussiëren over de continu veranderende retailmarkt? Meld u dan aan voor het jaarcongres Bricks in Retail op 21 april aanstaande. Klik [HIER voor alle info.](#)

Rogier Hentenaar