VASTGOED JOURNAAL

# Na het drama V&D volgt de ouverture Hudson's Bay

08-02-2017 17:44

**Ik ben verrast over de bereidheid van retail vastgoedeigenaren om wederom fors te investeren voor het nog te openen Hudson's Bay. Alle investeringen op V&D zijn teloor gegaan met het faillissement en je zou toch verwachten dat een ezel zich niet weer stoot aan dezelfde steen. Waar is dit ongebreidelde enthousiasme op gebaseerd? Een kritische column van Arnoud van Raak, ondernemer en partner Bureau RMC te Amsterdam.**

**Concept: Departement store**



Het onderscheid tussen V&D en Hudson's Bay is in essentie niet groot. Je kunt je afvragen of de consument wel zit te wachten op een vernieuwde V&D in de vorm van Hudson's Bay. V&D was jarenlang verlieslatend. Zeker als men de resultaten exclusief La Place beziet. Waarom dan toch weer vertrouwen in een departement store in NL?

**Winkelmeters in Nederland**

Het is inmiddels wel heel duidelijk te zien dat in alle winkelstraten een groot overschot is aan winkelmeters. Al jarenlang is hiervoor gewaarschuwd. In ons land hebben we meer winkelmeters per consument dan waar dan ook in Europa. Met het sluiten van V&D was dit de kans om 350.000 vierkante winkelmeters om te bouwen naar andere functies. In vrijwel alle steden een prima besluit om de winkelstand enigszins in balans met de vraag te brengen.

**Concurrentie**

De omzet die is weggevallen bij V&D is geland bij ander aanbieders. On- en offline. Hudson's Bay zal nieuwe omzet moeten gaan behalen op de aan te huren meters in een overspannen retailmarkt met vele concurrenten. Deze concurrenten zullen zich verweren waarbij de kosten voor Hudson's Bay als concurrerende winkelketen sterk zullen toenemen.

Hudson's Bay maakt al langere tijd verlies. Dankzij de samenwerking binnen de overkoepelende HBC is dit mogelijk. Dit verlies is ook niet van hele korte duur. Kwartaal na kwartaal wordt er verlies behaald. Gemiddeld per kwartaal 100 miljoen Canadese dollar 'net loss' (zie rapportage HBC) De koers in inmiddels naar 10 dollar weggezakt van bijna 30 Canadese dollar nog niet zo lang geleden. Een koersval van meer dan 50%. De continue verliezen en dalende koersen op deze forse schaal zijn weinig bemoedigende signalen.

**Conclusie**

Ons land zit niet te wachten op Hudson Bay en de investerende eigenaren van retail vastgoed zouden zich

tweemaal moeten bedenken of men hier substantieel moet gaan investeren. Investeringen die wellicht binnen afzienbare tijd weer moeten worden afgeschreven. De lijst van mislukte buitenlandse ketens en met name Angelsaksische ketens is eindeloos. Heb hetzelfde gevoel als Marks & Spencer. In de jaren tachtig naar Nederland gegaan en toen met groot verlies gesloten. Wederom 20 jaar later weer openingen op A1-locaties die ook nu weer gesloten zijn.

Een investering voor het overeenkomen van een huurcontract met Hudson's Bay lijkt een doelmatig besluit maar is zeer risicovol. Wonen, werken en recreatie op de leeg gekomen meters in de binnenstad lijkt mij een beter idee en wellicht van toepassing voor meer locaties. Na grondige data-analyse wordt duidelijk wie, waar en hoeveel consumenten in de binnenstad bewegen. Deze analyse en een nieuw concept is een betere investering.

*Arnoud van Raak is ondernemer en partner Bureau RMC te Amsterdam*