

Nieuwe huurders vinden voor panden Hudson's Bay wordt een flinke klus 1 sept 2019



In de vestiging van Hudson's

Bay in Haarlem is het stil op zaterdagmiddag. Hoe hoger je komt in het pand van zeven verdiepingen, hoe stiller het wordt. Foto: Hella Hueck

Warenhuisketen Hudson's Bay vertrekt eind 2019 uit Nederland. Vastgoedeigenaren en gemeenten breken zich nu al het hoofd: wie worden waardige opvolgers om de gigantische panden in stadscentra als Rotterdam, Enschede en Amstelveen te huren? 'Niemand wil het vastgoed hebben. Veel en veel te groot.'

Jonge verkoopmedewerkers

Er is niets te doen op de afdeling herenmode, op de vijfde verdieping van de Haarlemse vestiging van Hudson's Bay. Vijf jonge verkoopmedewerkers staan verveeld met elkaar te kletsen. 'Geen commentaar' is het stellige, unanieme antwoord op de vraag wat het voor hen betekent dat Hudson's Bay eind dit jaar stopt in Nederland. 'Dan moet u ons hoofdkantoor bellen.'

Bezoekers Mieke en Johan 't Hart uit Hoofddorp hebben net wat gedronken bij La Place. Het restaurant zit op zevende verdieping en biedt een fraai uitzicht over de stad. 'We kijken wat rond als we de roltrappen omhoog nemen, maar we kopen nooit wat', vertelt Mieke 't Hart. In het restaurant moet bezoeker Wendy Jansen zelfs hard nadenken wanneer zij hier voor het laatst iets kocht. 'Toen V&D hier zijn opheffingsuitverkoop had. Het zijn allemaal van die elitaire merken. Ik vind het veel te duur.'

Collectief ontslag

Afgelopen zaterdag bracht het FD [het nieuws](#) naar buiten dat het Canadese Hudson's Bay voor de 1424 medewerkers van de vijftien warenhuizen en het hoofdkantoor een collectief ontslag voorbereidt. 'Vanwege de langdurig financieel onhoudbare situatie hebben de aandeelhouders in HBC besloten de verdere financiering in HBC te staken en de winkels in Nederland te sluiten per eind 2019', valt te lezen in een brief namens Hudson's Bay Company (HBC), de eigenaar van de Nederlandse winkels. De brief is in handen van het FD. Volgens woordvoerder Kiki Hirschfeldt is er nog geen definitief besluit. 'HBC is nog steeds in overleg met aandeelhouders en andere belanghebbenden.'

Geen verrassing

HBC kondigde in juni al aan [zijn Europese tak te verkopen](#). Het Oostenrijkse Signa werd voor 100% eigenaar van de Duitse warenhuisketens Kaufhof en Karstadt en de Belgische Inno-winkels, die ook onder HBC vielen. Alleen de Nederlandse winkels, die zwaar verlieslatend zijn, wilde Signa niet. 'Signa heeft wellicht nog bekeken of ze van de Nederlandse winkels een Karstadt konden maken', vertelt managing partner Jeroen Lokerse van Cushman & Wakefield, adviseur van verschillende gebouweigenaren en beheerder van verschillende Hudson's Bay-panden. 'Toen dat niet doorging, wist ik dat het voor Nederland snel klaar zou zijn.'

Radiostilte

Onder de vastgoedeigenaren is de laatste maanden 'onrust' ontstaan, zegt Lokerse. 'Sinds juni is er geen contact meer geweest met HBC.' Partijen als a.s.r. vastgoed en CBRE Global Investors hebben miljoenen euro's gestoken in het vernieuwen van de winkelpanden. Plafonds, vloerbedekking, nieuwe liften: alles werd aangepakt. In ruil voor die investeringen zijn langlopende huurcontracten afgesproken. Blijft HBC de huur wel betalen? 'HBC is een groot, goedlopend concern', zegt Lokerse. 'Het moederbedrijf is verplicht om zich aan de huurcontracten te houden en staat daarvoor garant. Maar dat ze helemaal in Canada zitten, maakt het wel lastig.' Beide vastgoedpartijen willen niet reageren.

Arrogantie nekt Hudson's Bay

Hudson's Bay moest het gat opvullen dat het faillissement van V&D achterliet. Maar het merk kwam nooit van de grond. Volgens retaildeskundige Paul Moers heeft het Canadese bedrijf zich nooit willen verdiepen in de Nederlandse klant.

Moers pakte meteen het vliegtuig naar Vancouver toen HBC in 2016 aankondigde in Nederland winkels te openen. 'Het is een van de oudste warenhuizen van Canada. Iedereen kent het en ze zijn er enorm trots op,' vertelt Moers. In Nederland kende echter niemand de keten. Moers adviseerde de Nederlandse directie daarom goed na te denken: waar staat het merk precies voor? 'Ikea staat bijvoorbeeld voor betaalbaar design. Je hebt iconen nodig. Zoals Hema de rookworst heeft. Maar ze weigerden er goed over na te denken. Ik vind dat dom en arrogant.'

De Nederlanders vinden bovendien de prijzen te hoog. Moers: 'Ze zaten te dicht tegen De Bijenkorf aan. Ik dacht dat ze na een tijdje met de prijzen zouden zakken, maar nee. In Canada betaalde je in een grote stad meer dan in een kleinere plaats. Hier moet je in Zwolle hetzelfde betalen als in Amsterdam.' Hudson's Bay dacht, leunend op het Canadese succes, in een paar jaar tijd ook Europa even te veroveren. Overmoed, zegt Moers: 'Begin klein. Leer je klant kennen. Op sociale media plaatste ik laatst een kritische tweet nadat ik een winkel had

bezoekt. Of ik mijn klacht in het Engels wilde doen. Dan neem je de Nederlandse klant niet serieus.'

Zwart gat in de binnenstad

Tijdens Proef Eet Enschede, een culinair evenement in Enschede waar horeca-ondernemers hun kookkunsten vertonen, is Hudson's Bay zaterdagavond volgens de Enschedese wethouder Eelco Eerenberg hét gesprek. 'Als ze vertrekken, is dat een leegstandsverdubbelaar. En zo'n honderd mensen verliezen hun baan,' vertelt Eerenberg bezorgd per telefoon. Het pand van tienduizend vierkante meter aan het Hendrik Jan van Heekplein is volgens de wethouder een publiekstrekker. 'We hebben veel Duitsers op bezoek, die houden van warenhuizen. Bovendien heeft Enschede geen Bijenkorf, dus Hudson's Bay voegt in het duurdere segment echt iets toe.' Eerenberg wil deze week graag snel met verhuurder Syntrus Achmea om tafel. 'Een groot zwart gat op ons winkelplein is geen visitekaartje. Wij willen ons flexibel opstellen. Denk aan tijdelijke invulling of meer horecagelegenheden in het pand.'

Ook in Zwolle maakt het gemeentebestuur zich zorgen. Het Broerenkwartier, waar Hudson's Bay zich in 2017 vestigde, kende een hoge leegstand. De gemeente investeerde tonnen om de Weeshuispassage, waar Hudson's Bay huist, op te knappen. 'Het mogelijke vertrek stelt de gemeente en partners in dit kwetsbare gebied (...) voor een nieuwe uitdaging,' mailt de woordvoerder van wethouder René de Heer in een reactie. 'Daarom nemen we maandag direct contact op met CBRE om te informeren welke scenario's zij voor zich zien.'

Veel en veel te groot

In Rotterdam zit Hudson's Bay in een groot pand aan het einde van de Koopgoot. Dominique van Elsacker, directeur van Urban Department Store Rotterdam, een samenwerking van 350 winkeliers en 65 winkelpandeigenaren, ziet best ruimte voor een nieuwe formule 'in het middensegment, minder dicht tegen De Bijenkorf aan.' Maar dan wel in een kleiner pand. De begane grond en de eerste verdieping zijn nog wel makkelijk te verhuren, maar daarboven wordt het 'flinke uitdaging', denkt Van Elsacker. 'Ik zie niet meteen kandidaten, ook niet uit het buitenland, die het helemaal willen huren.'

Retaildeskundige Paul Moers (zie kader) is ronduit sceptisch dat op korte termijn nieuwe huurders worden gevonden: 'Niemand wil die panden hebben. Ze zijn veel en veel te groot.' Volgens Lokerse van Cushman & Wakefield is het niet alleen aan de verhuurders, maar ook aan gemeenten om nieuwe huurders te vinden. 'De binnenstad moet levendig blijven. Stop met winkelmeters buiten de stad toevoegen. Bekijk of er appartementen, kantoren en horeca in kunnen. Ik ben optimistisch. De panden van Hudson's Bay zitten op de mooiste plekken van de stad.'

ADVERTENTIE



Hella Hueck FD