



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Postbus 620, 2270 AP Voorburg
telefoon 070 – 3000371
fax 070 – 3694379
e-mail info@ivbn.nl
internet www.ivbn.nl

PERSBERICHT Voorburg, 10 april 2012

IVBN WIL MEER DYNAMIEK OP WINKELMARKT

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) heeft vandaag haar visie op de winkelmarkt gepubliceerd. Hierin staat dat dynamiek in het huidige winkelaanbod noodzakelijk is om diversiteit en daarmee meer onderscheid te creëren in winkelgebieden om de consument te kunnen blijven trekken.

Vernieuwing van bestaande, perspectiefvolle winkelgebieden is daarvoor essentieel.

Als vertegenwoordiger van belangrijke verhuurders van winkelruimte wil IVBN over haar visie in gesprek met onder meer Detailhandel Nederland, vertegenwoordiger van de ondernemers in de detailhandel en de landelijke politiek. Het is de bedoeling dat binnenkort IVBN en Detailhandel Nederland over de wederzijdse visies op de winkelmarkt met elkaar in gesprek gaan om te kijken wat partijen bindt en wat partijen scheidt.

Achtergrond

De gewenste dynamiek in de winkelmarkt is nodig tegen de achtergrond van teruglopende bestedingen en dalend consumentenvertrouwen als gevolg van de economische crisis, vergrijzing, branchevervaging en schaalvergroting van de detailhandel en toenemende leegstand op B- en C-locaties. De consument zoekt naar beleving in aantrekkelijke en gevarieerde winkelgebieden met naast (inter-)nationale ketens en franchisers ook lokale ondernemers. De winkelmarkt op A-locaties doet het overigens goed.

De groei van het internetwinkelen is een belangrijke factor, die noodzaakt de dynamiek op de winkelmarkt te verhogen. De verwachting is dat het huidige marktaandeel van internetaankopen (5%) verder zal groeien. Daarmee worden de effecten van internetaankopen voor de winkelmarkt groter. Consumenten zullen in de toekomst zich zowel in de winkel als online oriënteren, waardoor on- en offline verkoopkanalen beter op elkaar dienen te worden aangesloten. Ontwikkelingen gaan snel en zowel huurders als verhuurders moeten op korte termijn kunnen inspelen op wat er in de markt gebeurt.

Consumentgericht locatiebeleid en meer zeggenschap over winkelmix

Om meer dynamiek op de winkelmarkt te krijgen is een 'consumentgericht locatiebeleid' nodig, ten gunste van de goede winkelgebieden in binnensteden en de vitale grootschalige winkelgebieden, waar de consument graag komt. Als het erom gaat de consument te blijven trekken, dan hebben het collectief van de huurders en de verhuurder volstrekt dezelfde belangen. IVBN-leden willen daarbij meer zeggenschap over de winkelmix, om een aantrekkelijk en gevarieerd winkelgebied te kunnen realiseren en bepleit dan ook op een aantal punten aanpassing van de Nederlandse huurwetgeving, dat nu de dynamiek in de markt te zeer beperkt.

Aanpassing Nederlands huurrecht nodig

Het Nederlandse huurrecht wijkt sterk af van het buitenland en dateert uit de zestiger jaren van de vorige eeuw met toen nog overwegend kleine, zelfstandige winkeliers die hun zaak en ook hun huurcontract bij hun pensionering konden overdoen aan hun opvolger. Het Nederlandse huurrecht kenmerkt zich door een hoge mate van bescherming van de individuele winkelier, waarbij echter geen onderscheid wordt gemaakt tussen grootschalige ketens of lokale ondernemers of tussen winkelcentra en individuele winkels. Het huurrecht belemmert daardoor vernieuwing van het winkellandschap. De verhuurder wil graag een optimale en vernieuwende winkelmix realiseren met daarin naast de bekende Nederlandse ketens, óók internationale en lokale formules.

Huurcontracten zijn in de praktijk door de verhuurder vrijwel niet opzegbaar en dus oneindig, tenzij de huurder zelf opzegt. In bestaande winkelgebieden kunnen daardoor vernieuwende ketens of lokale ondernemers nauwelijks een plaats worden geboden. De verhuurder kan minder goed presterende winkels moeilijk verplaatsen of vervangen door beter lopende winkels.

Er vindt tevens 'handel in huurcontracten' plaats zonder dat de eigenaar/verhuurder daarbij betrokken wordt. Door deze handel in huurcontracten verliest de eigenaar/verhuurder de grip op de winkelsamenstelling in het winkelgebied. Verhuurders zouden bijvoorbeeld graag lokale ondernemers met vernieuwende formules toelaten met indien nodig en vooralsnog een lagere huur. Echter dat geeft andere huurders de mogelijkheid om bij een huurherziening ook een lagere huur te eisen, terwijl dat voor de exploitatie van een winkelgebied niet kan.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Postbus 620, 2270 AP Voorburg
telefoon 070 – 3000371
fax 070 – 3694379
e-mail info@ivbn.nl
internet www.ivbn.nl

Behoud huidige renovatiebepaling

IVBN pleit tevens voor behoud van de huidige renovatiebepaling in het huurrecht. Met de huidige renovatiebepaling uit 2003 kan een enkele huurder, die na een noodzakelijk renovatie niet terug kan keren, de renovatie van het gehele winkelgebied namelijk niet tegenhouden of financieel onmogelijk maken. Er is echter een initiatiefwetsvoorstel uit de Tweede Kamer, dat volgens IVBN het kunnen renoveren van winkelcentra ernstig bemoeilijkt. Consumenten, de collectiviteit van de huurders, de vastgoedeigenaar, maar ook de gemeente, zijn gebaat bij het kunnen renoveren van winkelgebieden, als het winkelgebied dat nodig heeft

Lokale en regionale overheden moeten keuzes maken en beleid voeren

Een gezonde winkelmarkt valt of staat met een duidelijk regionaal beleid waarin provincies en gemeenten duidelijke keuzes maken voor het versterken van bestaande winkellocaties. In lokale bestemmingsplannen en regionale structuurvisies moet helder zijn welke toekomstige ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan, zodat alle marktpartijen doelgericht kunnen (blijven) investeren.

Leegstand op B- en C-locaties

IVBN vindt dat de leegstand op B- en C-locaties, zoals aanloopstraten of meubelboulevards, door de eigenaren van die locaties moet worden opgelost. Dat zal moeten door sanering van slechte meters via sloop of transformatie naar een andere functie. IVBN vindt het verruimen van de branchering van bestaande PDV/GDV locaties bijzonder risicovol, met name voor de bestaande detailhandelstructuur. Dat kan ten koste gaan van de goede binnenstadlocaties en andere winkelgebieden. Gemeenten zullen een uiterst zorgvuldige afweging moeten maken. IVBN is tegen nieuwe vierkante meters voor PDV en/of GDV. Fysieke uitbreidingen moeten zoveel mogelijk aansluiten aan het bestaande kernwinkelapparaat.

Noot voor de redactie: Contactpersoon drs. F.J.W. van Blokland MRICS, directeur IVBN 070-3000371 of 06 54 25 24 15

De vereniging van Institutionele Vastgoed Beleggers Nederland (IVBN) stimuleert dat kapitaal wordt geïnvesteerd in vastgoed (zowel direct als indirect, zowel in Nederland als daarbuiten). IVBN behartigt tevens de gemeenschappelijke belangen van de leden, biedt een platform aan institutionele vastgoedbeleggers en is erop gericht vooral de Nederlandse vastgoedbeleggingssector verder te professionaliseren onder meer door meer professionaliteit, transparantie en integriteit. IVBN legt in de activiteiten de focus op de in Nederland belegde stenen en stimuleert de verduurzaming van de voorraad. IVBN benadrukt de maatschappelijke betekenis van beleggen in vastgoed. Voor overheden en toezichthouders wil IVBN de logische gesprekspartner zijn in de institutionele en professionele vastgoed-beleggingsmarkt.

IVBN-leden zijn vastgoedondernemingen in de vorm van (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en vastgoedvermogensbeheerders, die in opdracht van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en/of banken, een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben, gericht op duurzame exploitatie. De 31 leden hebben voor circa 60 miljard euro aan Nederlands onroerend goed in bezit en nog eens zo'n 50 miljard aan vastgoed in het buitenland. Zij beleggen in woningen, kantoren, winkels, bedrijfsruimten, parkeergarages en overig vastgoed. IVBN is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van haar leden te behartigen en de bedrijfstak verder te professionaliseren.

Binnen IVBN is de werkgroep Winkels actief met de volgende leden: Syntrus Achmea Vastgoed, CBRE Global Investors, Corio Nederland, Unibail-Rodamco, ASR Vastgoed, Bouwfonds REIM, Dela Vastgoed, VastNed Retail, Redevco Nederland, Altera Vastgoed, Bouwinvest, Wereldhave, Delta Lloyd Vastgoed, MN en SPF Beheer.