

Juist wanneer het sentiment over een vastgoedsegment overdreven negatief is, moet je er in investeren. Koop nu retailpanden of open een winkel, adviseert Hans van Tellingen, directeur-eigenaar van retailadviesbureau Strabo. **PETER HANFF**



Hans van Tellingen: 'Corona zal verdwijnen en mensen willen winkelen.'

'Hét moment om in winkelvastgoed te stappen'

Hoe gaat het met het Nederlandse winkelvastgoed?

'In totaal helemaal niet zo slecht. De totale leegstand bedraagt nu 7,5 procent en zal door de coronacrisis oplopen tot 9 procent. Misschien wordt het wat meer, maar meer dan 10 procent zal het niet worden. In wijkwinkelcentra, op de betere meubelboulevards, in kleinere steden en dorpen en een aantal middelgrote steden gaat het goed. In sommige wijkwinkelcentra is zelfs een tekort aan ruimte. Wel hebben steden die normaal veel toeristen ontvangen het veel moeilijker. Je ziet dat terug in de oplopende leegstandscijfers. Dat zal de komende een of twee jaar nog wel zo blijven. Daarna zal er ook in die toeristische steden herstel komen.'

Je voorspelt ruim 9 procent leegstand, vind je dat niet hoog?

'Ik zie het liever lager, maar zorgwekkend is een te groot woord. De

winkelvastgoedmarkt heeft ongeveer 4 à 5 procent leegstand nodig om gebruikers genoeg gelegenheid te geven voor mutaties. Frictieleegstand noemen we dat. Op dit moment zit de markt dus op ruim anderhalf keer de frictieleegstand. Met ruim 9 procent zit je op tweemaal dat niveau. Gezien de moeilijkheden die een deel van de retailmarkt ervaart door de coronacrisis vind ik dat niet hoog.'

Waarom verwacht je dat de leegstand binnen twee jaar weer afneemt?

'Corona zal verdwijnen en mensen willen winkelen. Ze willen leuke dingen doen met elkaar, zoals consumeren in winkelstraten en eten en drinken in de horeca. Geen webwinkel kan dat plezier vervangen.'

Welke detailhandelaren durven nu te investeren in stenen winkels?

'Slimme winkeliers en vastgoedeige-

naren zien juist nu goede mogelijkheden. Kijk bijvoorbeeld naar de Nieuwendijk in Amsterdam. Daar is niet alleen snoepparadijs Kingdom of Sweets opengestaan, maar ook De Koopman neergestreken, de outlet van modeketen The Sting. Dat is juist een formule die in het gat duikt van Hudson's Bay. Een creatieve ondernemer verzint altijd een list om te overleven. Voor wie een winkel wil huren, is dit een goede tijd. Vooral op A1-locaties hebben vastgoedeigenaren huurverlagingen moeten accepteren van retailers die door corona in de problemen kwamen.'

Moet er niet eerst veel lucht uit de prijzen voor winkelvastgoed lopen, voordat het aantrekkelijk wordt om te investeren?

'Die prijzen zijn harder gedaald dan je denkt. Genoeg particuliere beleggers en winkeliers met het pand in eigendom zijn door de coronacrisis

zenuwachtig geworden of in financiële problemen gekomen. Zelf zou ik niemand aanraden om te verkopen als het niet noodzakelijk is, maar ik zie het wel gebeuren. Voor die partijen is het een slechte tijd om te verkopen, want de prijzen zijn laag. Daaruit volgt dat het een goede tijd is om winkelvastgoed te kopen. Over twee jaar, wanneer er weer sterke economische groei is, zullen de winkelstraten weer gaan bloeien, dan gaan veel retailers aanhuren. Dan zullen de huren stijgen en wordt het vastgoed weer meer waard.'

Versnelt corona niet de verschuiving van de bestedingen van stenen winkels naar webshops?

'Mensen die dat als argument gebruiken om de winkelvloeroppervlakte eindelijk met 20 procent te verminderen, zitten op een roze wolk. Daar komen ze vanzelf vanaf. In coronatijd staan consumenten in de rij voor populaire winkels, zoals Zara. Als straks alle maatregelen voor social distancing van tafel zijn, gaan mensen weer enthousiast winkelen. Bijna als koeien die na een winter op stal weer de wei in mogen.'

Het publiek zet zich schrap voor een tweede golf van corona. Een logisch moment om te investeren in retail?

'De aantallen patiënten in ziekenhuizen en opnames op de intensive cares zullen ongetwijfeld toenemen. Maar vergeleken met wat we hebben gehad, wordt die tweede golf een rimpeling. Je kunt het zien aan de cijfers voor België, Italië en Spanje. Die landen liggen drie of vier weken voor op ons.'

'Ja, het neemt iets toe, maar het is niets in vergelijking met maart en april. Geen misverstanden, ik onderschat dat virus niet, voor sommigen is het een vreselijk en fataal virus. Ik heb vrienden en kennissen van wie ouders zijn overleden.'

Moet de vastgoedbeleggingsmarkt niet vrezen dat corona nog lang zal blijven?

'Met of zonder vaccin, die pandemie is volgend jaar echt grotendeels voorbij'

'Met of zonder vaccin, die pandemie is volgend jaar echt grotendeels voorbij. In Nederland is het kabinet er niet in geslaagd de verspreiding van het virus onder de bevolking te voorkomen. Daar kun je van alles van vinden, maar groepsimmunitet is dichterbij gekomen.'

Volgens de experts door wie het kabinet zich laat adviseren, is groepsimmunitet nog ver weg.

'Groepsimmunitet is misschien wel veel dichterbij dan je denkt. Onderzoek, bijvoorbeeld van een team rond viroloog Sunetra Gupta van de universiteit van Oxford, suggereert dat de drempel voor groepsimmunitet veel lager ligt dan het niveau van 60 à 70 procent waar vaak nog vanuit wordt gegaan.'

Volgens Gupta moet je ook rekening houden met aangeboren immunitet en immunitet als resultaat van blootstelling aan virussen die verwant zijn aan Sars-Cov-2. Oftewel er is al 50 procent immunitet, dat heet kruisimmunitet. Haar onderzoek suggereert dat je dan nog 10 tot 20 procent aan besmettingen dient te hebben en de groepsimmunitet is een feit. Zweden lijkt daar al te zijn. En ook wij komen in de buurt. Als ze gelijk heeft, zijn we er bijna.'

Mensen kunnen nu denken: Hans van Tellingen wil die coronamaatregelen van tafel hebben in de hoop dat er meer opdrachten voor Strabo komen.

'Was het maar waar dat het alleen om het welzijn van mijn onderneming draait. Honderdduizenden ondernemers lijden onder de maatregelen en daar werken een paar miljoen mensen. Als die failliet gaan, zit ook de Nederlandse regering met de gebakken peren. En uiteindelijk is er dan ook geen geld meer voor goed onderwijs en goede gezondheidszorg.'

Kan het kabinet de gok nemen?

'Ik denk het. De maatregelen zijn voor het publiek niet vol te houden. Onze minister van Justitie heeft dat zelf onderstreept door geen afstand te houden op zijn eigen bruiloft. Buiten hoeven we sowieso geen anderhalve meter afstand te houden, want daar is de besmettingskans klein. Binnen moet je zorgen voor voldoende verse lucht. Zet een raam open of zorg voor ventilatie die lucht van buiten naar binnen brengt en andersom.'

Ingewikkelder hoeft het niet te zijn. En nee, ook ik ben geen viroloog of epidemioloog. Hugo de Jonge is dat trouwens ook niet. Maar gezond verstand denk ik wel te hebben op beleidsmatig gebied. Ik citeer slechts experts als Gupta, maar ook Anthony Fauci, de Amerikaanse Jaap van Dissel, als het gaat om bijvoorbeeld ventilatie.'