

Hello–goodbye voor Hudson's Bay

Warenhuisketen Hudson's Bay zou in 2016 wel even een frisse poolwind laten waaien door het nuffige landschap dat V&D achterliet. Krap drie jaar later verlieten de Canadezen ons land alweer, met miljoenen euro's aan huurschulden.

DOOR MARTIN NEYT

Herfst 2019. Het statige Hudson's Bay, ooit een handelsgrootmacht die zeggenschap had over grote delen van het huidige Canada, staat voor de Amsterdamse kantonrechter tegenover Kroonenberg Groep. De warenhuisketen heeft aangekondigd al zijn vestigingen in Nederland eind dat jaar te sluiten, maar Kroonenberg wil het bedrijf houden aan diens lopende huurcontracten voor het voormalige V&D-pand in Breda en een locatie in de Amsterdamse Kalverpassage. Hudson's Bay Company (HBC) baat op deze plek in de hoofdstad outletformule Saks Off 5th uit.

De rechtbank stelt Kroonenberg in het gelijk en ook in hoger beroep wordt het vonnis bekrachtigd: HBC Nederland moet de twee vestigingen openhouden. Het vonnis verliest zijn kracht als Hudson's Bay eind november uitsstel van betaling aanvraagt, omdat het naar eigen zeggen door opgelegde dwangsommen niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen. Op oudjaarsdag 2019 wordt HBC failliet verklaard. Daarmee vertrekt een van de oudste nog actieve ondernemingen, vanaf 1670 groot

geworden met de handel in bevervellen, met de staart tussen de benen uit Nederland.

VOORMALIGE V&D'S

De rechtszaak van Kroonenberg Groep tegen HBC is een van de talloze procedures in een juridisch steekspel dat tot 2023 voortduurt. Verhuurders ASR Real Estate, CBRE IM en Kroonenberg spannen al in het voorjaar van 2019 korte gedingen aan om garanties af te dwingen van het wankelende Hudson's Bay. Het concern huurt op dat moment zeventien panden in Nederland, waarvan veertien voormalige V&D's in grote steden. Daarnaast is Hudson's Bay in de Kalverpassage en aan het Rokin in Amsterdam te vinden. Een distributiecentrum van 55.000 m² in Mijdrecht, eigendom van de familie Blokker, completeert de lijst.

Na het faillissement eind 2019 draaien veruit de meeste procedures om de afspraken die Hudson's Bay bij aanvang heeft gemaakt, waaronder in een aantal gevallen een exploitatieplicht. Er zijn langjarige huurcontracten gesloten; het bedrijf heeft naar schatting voor € 400 mln aan garanties aan verhuurders verstrekt.

BIZARRE KWINKSLAG

De warenhuisketen draait zich in de vreemdste bochten om onder de betalingen uit te komen. HBC probeert de schulden eerst op de failliete Nederlandse tak weg te schrijven, maar dat lukt niet, omdat de Canadese moeder garant staat voor de verplichtingen. Het bedrijf verliest intussen rechtszaak na rechtszaak, maar weigert de portemonnee te trekken. Hudson's Bay wordt in 2020 van de beurs gehaald en grootaandeelhouder Richard Baker sluist de Amerikaanse vastgoedbezittingen van HBC weg naar een nieuw bedrijf op belastingparadijs Bermuda. ASR RE, Kroonenberg, URW en Wereldhave, samen goed voor de helft van de warenhuislocaties, verdenken het bedrijf van frauduleus handelen en starten een civiele zaak in Canada. Het bedrijf wil volgens het viertal onder € 129 mln aan verplichtingen uitkomen. CBRE IM, dat vijf HBC-vestigingen in de portefeuille heeft, voert een eigen procedure op Canadese bodem.

Hudson's Bay aan het Rokin in Amsterdam in 2019



Wereldgeschiedenis in stenen

In de kwart eeuw dat PropertyNL de professionele vastgoedmarkt van relevante informatie voorziet, hadden de nodige gebeurtenissen in binnen- en buitenland hun weerslag op de sector. In eerdere afleveringen blikten we terug op de aanslag op de Twin Towers, de moord op Pim Fortuyn, de Klimop-affaire, de financiële crisis, de Vestia-affaire, corona, de Brexit en de verkiezing van Trump.



Rotterdam (2017)

De bizarste kwinkslag van Hudson's Bay is wel de beschuldiging van kartelvorming aan het adres van verhuurders, vastgoedadviseur Cushman & Wakefield en advocatenkantoor Lexence. Het bedrijf vindt dat de partijen onderling afspraken hebben gemaakt over huurprijzen en -voorwaarden. Dit zou in strijd zijn met het mededingingsrecht. De rechtbank Amsterdam veegt de verwijten echter van tafel. De rechter ziet geen enkel bewijs voor aantasting van het mededingingsrecht. Hudson's Bay wijst op samenwerkingspogingen van de genoemde partijen na de val van V&D, maar dat betrof geen kartelvorming maar een reddingsactie.

GESPREID BEDJE

Het begint allemaal zo mooi in 2016. Hudson's Bay heeft de VS al veroverd met de overname van Lord & Taylor en Saks Fifth Avenue. Na de aankoop van de Duitse warenhuisketen Kaufhof, waaronder ook het Belgische Galeria Inno valt, heeft het concern zijn zinnen gezet op Europa. In Nederland lijkt voor de Canadezen een gespreid bedje klaar te staan, want V&D heeft net de deuren van ruim zestig warenhuizen gesloten.

Hudson's Bay wil V&D-panden, maar houdt zich verder ver van alles wat maar naar de ouderwetse retailer riekt. Het bedrijf mikt met internationale merken in het hogere segment op een positie tussen V&D en De Bijenkorf. 'Voor basisartikelen komen klanten immers niet naar een warenhuis', stelt Hudson's Bay topman Richard Baker. De verkoopstrategie wordt all-channel: webshop, app, loyaliteitsprogramma en winkels worden met elkaar verweven. Ook het interieur van de warenhuizen gaat op de schop. Dat wordt licht, ruimtelijk en modern.

Het bedrijf investeert flink in personeel. Er worden 1400 mensen aangenomen, maar dat zijn in veel gevallen geen

oud-V&D-medewerkers. 'Sollicitanten moeten natuurlijk wel bij ons concept passen', reageert een woordvoerder van Hudson's Bay op de kritiek dat voormalig V&D'ers niet bij het vernieuwde warenhuis in Maastricht aan de bak komen.

APART MENSTYPE

Het ziet er allemaal fris en fruitig uit, de mooie merken lonken, er zijn nieuwe mensen en de strategie is smartphone- en belevingsgericht. Wat kan er misgaan? 'Hudson's Bay begreep de Nederlandse consument niet', verklaart Hans van Tellingen, directeur van Strabo, onderzoeks- en adviesbureau voor onder meer retail en vastgoed, de val van het bedrijf. 'Wat in Noord-Amerika goed uitpakt, hoeft hier niet te werken, en daar kwamen ze al snel achter. V&D was échte middenklasse, het typische Nederlandse segment, maar Hudson's Bay zat ergens tussen hogere middenklasse en de Bijenkorf in, dus ook met duurdere merken. Nu zijn wij wel geïnteresseerd in merken, maar we willen ook kunnen scoren. Zes paar sokken, vier paar betalen, dat soort acties. Het typische aanbod voor de middengroep ontbrak bij Hudson's Bay.' De Nederlander is een apart menstype, zeker als het op winkelen aankomt, stelt Van Tellingen. 'Gezellig en degelijk gaan boven sprankelend en trendy, en dat had Hudson's Bay niet door. Kijk naar de oer-Hollandse Hema, die haar campagnes met humor brengt. En een goede digitale propositie is natuurlijk prima, maar die moet ondersteunend zijn aan het stenen winkelaanbod. Achter je laptop koop je slechts het hoognodige, maar een winkel als Action verlaat je met meer artikelen dan je van plan was te kopen. Een keten als Coolblue combineert online en offline prima, waarbij ook een model als BOPIS (buy online, pick-up in store) hoort. Eenmaal



'Hudson's Bay begreep de Nederlandse consument niet. Gezellig en degelijk gaan hier boven sprankelend en trendy'

Hans van Tellingen



Leiden (2018)

De panden van Hudson's Bay

Locatie	Huidige functie
Almere	flagship store Zara
Amersfoort	winkels als Action en Costes, plannen voor woningen
Amstelveen	The Bay: Jumbo, Amazing Oriental, EasyStorage, Basic-Fit gepland
Amsterdam Rokin	vestiging Adyen + kantoorruimte
Amsterdam Kalverpassage	The Rasphouse van The Sting, Costes, Cotton Club, gepland voor 2027
Breda	herontwikkeling The Sting + New Yorker, plannen voor 81 huurappartementen
Den Haag	campus voor Universiteit Leiden, TU Delft en Open Universiteit
's-Hertogenbosch	Fashion Deal (tijdelijk), plannen nog niet concreet
Enschede	The Sting, plannen voor cultureel centrum
Haarlem	gepland: fietsenstalling (2027), winkels, woningen
Leiden	De Waaren: transformatie naar retail, horeca, kantoor, hotel
Maastricht	Inde Lanscrown: appartementen, Zara en Starbucks
Mijdrecht	voormalig DC van Hudson's Bay/Blokker; deel door Hines gekocht, verhuurd aan logistieke bedrijven
Rotterdam	Air Offices, winkels
Tilburg	winkels, o.a. The Sting
Utrecht	Jumbo, winkels op de verdiepingen
Zwolle	cultureel podium Next (tijdelijk)

in de winkel ziet de consument andere artikelen, en dan wordt de kans op een lange kassabon weer groter.'

EERSTE BARSTEN

Hudson's Bay kondigt bij zijn komst op de Nederlandse markt een investering van € 300 mln aan. Uiteindelijk steken HBC, het Oostenrijkse Signa – dat in 2018 een meerderheidsbelang in HBC Nederland verkrijgt – en verhuurders gezamenlijk maar liefst € 516 mln in de Nederlandse activiteiten. Signa neemt in 2018 ook de Kaufhof-winkels over, die HBC als een molensteen om de nek hangen.

De eerste barsten in het Canadese bolwerk zijn echter al veel eerder zichtbaar. Hudson's Bay sluit het jaar 2016 af met een wereldwijd nettoverlies van € 352 mln, en na het eerste halfjaar van 2017 noteert het concern al een min van € 288 mln. Niettemin opent HBC in september 2017 de eerste tien Nederlandse vestigingen en gaat het daar zelfs mee door tot en met maart 2019, als de voormalige V&D's in Amstelveen en Utrecht tot Hudson's Bay zijn omgeturnd.

BOEK GESLOTEN

HBC Nederland schrijft in het eerste boekjaar € 80 mln aan rode cijfers en komt bij vertrek uit ons land uit op een totaalverlies van € 184 mln, blijkt uit het faillissementsverslag van de curatoren. Het is niet precies bekend hoeveel de verhuurders uiteindelijk hebben ontvangen van de vele miljoenen euro's aan huurverplichtingen.

URW krijgt in 2020 € 1,3 mln van de rechter toegewezen voor de vestiging in Almere en Royalton (Wereldhave) ontvangt € 1,8 mln voor Hudson's Bay Tilburg. De voorzieningenrechter wijst ASR RE in 2021 een voorschot van € 7,68 mln toe voor de locaties in Amstelveen, Amersfoort, Haarlem en Leiden. HBC moet Kroonenberg Groep voor de vestigingen in Amsterdam en Breda € 4,2 mln vooruit betalen en de rechter bepaalt dat CBRE IM een voorschot van bijna € 18,8 mln krijgt voor de warenhuizen in Den Haag, Den Bosch, Maastricht en Zwolle.

ASR en Kroonenberg Groep melden desgevraagd dat het boek Hudson's Bay voor hen definitief is gesloten. 'Destijds is er uitgebreid over gesproken en inmiddels zijn alle betrokken panden verkocht', aldus een woordvoerder van ASR. Ook Kroonenberg Groep zegt liever vooruit te kijken dan de déconfiture van de warenhuizen weer op te rakelen.

En Hudson's Bay zelf? Dat is slechts een herinnering aan een imperium dat ooit een handelsgebied van 7,8 mln km² in Noord-Amerika beheerste. De winkels zijn dicht, de merk- en logo-rechten zijn verkocht aan retailer Canadian Tire en de resterende vennootschappen worden afgewikkeld. De Amerikaanse luxewinkels die ooit onder de Canadese paraplu vielen, horen sinds juni 2026 bij de Exemplar Luxury Group, de nieuwe naam van het voormalige Saks Global. ■