

'STENEN WINKELS WINNEN. MITS HET CONCEPT GOED IS'

HANS VAN TELLINGEN

AMSTERDAM

PLAATSGENOTEN DE CONNECTIE

'NEDERLAND HEEFT BEHOEFTE AAN V&D'

Ook in 2019 geven plaatsgenoten elkaar een platform in de rubriek De Connectie.

In december sloot makelaar Paul Commissaris het jaar af en nu is het woord aan Hans van Tellingen. Mede-eigenaar van een marktonderzoeksbureau en specialist in vastgoedinformatie. Daarnaast is hij ook al jaren trotse inwoner van de gemeente. Enkele maanden geleden lanceerde hij zijn tweede boek.

Geboren in Meppel en gestrand in Amstelveen?
'Zo zou je het kunnen zeggen ja. Ik heb Geografie gestudeerd in Groningen en ben vanwege werk naar Amsterdam vertrokken. Uiteindelijk een huis gekocht in Amstelveen en woon hier nu alweer bij na 23 jaar.'

Je schreef afgelopen jaar je tweede boek, vertel eens?
'Ik voer met mijn bedrijf Strabo bv al jarenlang onderzoek naar de retailmarkt uit. We hebben inmiddels zo'n 500 winkelcentra onderzocht. Daar gaan mijn boeken ook over. Maar mijn tweede boek is vooral een verhaal dat ik moet opschrijven, omdat ik het publiek wil vertellen hoe het werkelijk gaat in en met de retailmarkt.'

Wat is die retail werkelijkheid?
'Door de crisis zijn veel fysieke winkels failliet gegaan. Online-winkels hebben de toekomst, althans dat wordt gesuggereerd. Wij hebben hier onderzoek naar gedaan en dat heb ik samengevat en gebundeld in een boek. Allereerst is de vraag, is die leegstand echt zo hoog als er wordt gezegd? En hoe goed gaat het eigenlijk met die gigantische hoeveelheid nieuwe online-winkels? Zijn deze echt winstgevend? Ik ben ervan overtuigd dat je met een goed concept als fysieke winkel de online-concurrent makkelijk de baas bent. Stenen winkels winnen. Mits je concept goed is.'

V&D had geen goed concept?
'Ik denk dat V&D wel wat verandering had kunnen gebruiken. Ze hebben de laatste jaren verkeerde keuzes gemaakt. Maar het grote punt was dat V&D te veel warenhuizen in Nederland had, op te veel plekken waar ze niet zo populair was. De vestiging in Amstelveen was bijvoorbeeld wel degelijk nog een favoriet. Met een stuk minder winkels had V&D nog bestaan. Het verdwijnen van dit warenhuis is een groot gemis voor de zogenaamde 'Middenlanders', de gemiddelde Nederlanders - zo'n driekwart van de Nederlandse bevolking. Ik geloof er dan ook heilig in dat Nederland behoefte heeft aan een V&D-achtig warenhuis.'

Je doet onderzoek naar winkelcentra, hoe doet Amstelveen het?
'Amstelveen doet het ontzettend goed. Het is een koopkrachtige gemeente. En de winkelcentra worden op een goede manier vernieuwd. Neem Groenhof. Na het verdwijnen van de Blokker en het niet op gang komen van de verbouwing, ging het minder met dit centrum, maar nu met de komst van Lidl staat ook dit centrum binnen twee jaar weer helemaal op de kaart. 98% van de dagelijkse boodschappen doen we nog steeds fysiek, daarom blijft bijvoorbeeld de uitstekende Van der Hooplaan ook zeker bestaan.'

En het Stadshart?
'Hoewel niet afhankelijk van de

dagelijkse boodschappen is het Stadshart wel een prachtig overdekt winkelcentrum. Speciaal daarvoor komen ook mensen uit bijvoorbeeld Heemstede hier winkelen. Het centrum richt zich goed op een kapitaalcrachtig publiek. Ik heb ontzettend veel centra gezien, maar het Stadshart is het beste overdekte winkelcentrum van Nederland. Een Pathé-bioscoop zou hier overigens ook wat extra's bieden.'

Kortom: begin een fysieke winkel in Amstelveen?
'Haha, nou eigenlijk wel. Maar denk goed na wat je gaat verkopen op welke plek en welke manier.'

Een inwoner naar volle tevredenheid?
'Zeker. Al vind ik een grote misser dat de Noord/Zuidlijn niet is doorgetrokken. Zo'n grote gemeente, zonder treinstation(!), moet je toch op een andere manier goed met het openbaar vervoer kunnen bereiken? Maar goed, over het algemeen ben ik zeer tevreden. Ik loop veel hard (train voor zijn 14e marathon, red.) en vind de variatie in Amstelveen, van Middelpolder tot Amsterdamse Bos, ideaal om op conditie te komen. Ja ik ben tevreden.'

Zijn boek 'Waarom stenen winkels winnen', met bijdragen van 18 experts en mede-auteurs, is verkrijgbaar bij de betere boekhandels.

NAAM Hans van Tellingen
LEEFTIJD 52
BURGERLIJKE STAAT Getrouwd
MOOISTE PLEK Urbanuskerk
FAVORIETE UITSpraak Wat gaat niet, bestaat niet
HOBBY'S Marathon lopen