

IEF CAPITAL | Met het afronden van de verbouwing van de oude V&D-panden in Utrecht en Amsterdam sluit IEF Capital een groot project af. Xavier Noach, Fund Manager van het bedrijf vertelt over een bijzonder project waarin acht panden tegelijk werden verbouwd.

Xavier Noach FUND MANAGER



‘FUNCTIES VERVAGEN EN WIJ SPELEN DAAROP IN’

TERUGBLIK 2018

BELANGRIJKSTE LES 2018

‘Dat je altijd moet doorvragen. Soms lijkt een oplossing heel erg voor de hand te liggen, maar dan was bijvoorbeeld de levertijd van een installatie heel lang, waardoor een ingewikkelder alternatief toch de betere oplossing bleek te zijn. Verder werkt het heel goed dat die verschillende disciplines bij elkaar komen in zo’n team, dat gaan we absoluut in de toekomst ook op die manier aanpakken.’

‘WELK CIJFER ZOU JE 2018 GEVEN?’

‘8,5; over het algemeen is het een erg leuk jaar geweest met veel afwisselende projecten zowel qua transacties als verbouwingen met als kers op de taart de afronding van de twee grote verbouwingen in Amsterdam en Utrecht.’

Xavier Noach bij het herontwikkelingsproject aan het Rokin/de Kalverstraat in Amsterdam.

IEF Capital, actief sinds 2001, staat bekend om de vele grootstedelijke transacties voor vele miljarden die het de afgelopen jaren gedaan heeft, maar het grote publiek kent het bedrijf van de aankoop van de winkels van de Vendex KBB Group waaronder de V&D-gebouwen. Met Noach bespreken we de renovatie van zeven voormalig V&D-panden en een HEMA-pand.

IS JULLIE VAK EEN ERVARINGSVAK IN JOUW OGEN? ‘Het is geen exacte wetenschap, maar door ervaring en onderzoek weet je na een tijdje wat de kenmerken van goede locaties zijn en waar huurders naar op zoek zijn. De ontwikkeling van de laatste jaren is dat de grenzen tussen logistiek, kantoren, retail en e-commerce zijn vervaagd. Je hebt de ouderwetse retailers die online erbij doen, maar je ziet ook dat e-commercebedrijven steeds meer fysieke flagshipstores openen. Coolblue is daar een goed voorbeeld van met zes winkels. Dat geldt ook voor de logistiek natuurlijk, want vroeger lag praktisch de gehele voorraad op locatie, maar dat gaat meer via grote distributiesystemen die gericht de producten verdelen. Door de veranderingen is ook de vraag vanuit huurders veranderd. Wij proberen altijd daarop in te spelen door met onze huurders te praten en samen te kijken of er verbeteringen te realiseren zijn.’

VERANDERT DAARDOOR JULLIE BUSINESS OOK? ‘Zeker, dat zien we bij de verbouwingen van zeven V&D-gebouwen heel sterk terugkomen, het traditionele warenhuis is veranderd. Een goed voorbeeld daarvan is Amsterdam, waar veel elementen samenkomen. Het pand heeft niet alleen nieuwe gevels en een compleet nieuwe fundering, maar we brengen ook de St. Jorissteeg terug die zich aan het begin van de twintigste eeuw nog tussen de Kalverstraat en het Rokin bevond, maar door V&D dichtgebouwd is. Die steeg komt terug waardoor je een nieuwe loop krijgt tussen het Muntplein en de Kalvertoren, en het Rokin en de Noord/Zuidlijn. Daarmee ontstaat tevens een scheiding tussen de La Place-gebouwen en het hoofdgebouw van het voormalig V&D-complex. Het La Place-deel – dat natuurlijk ook weer terugkomt – aan de Kalverstraat is voor een groot gedeelte nieuw gebouwd, maar wel in de oude stijl naar een uniek ontwerp van architect Uri Gilad van Office Winhov. Nu zijn de laagste verdiepingen van het

VOORUIT BLIK 2019

WAT STAAT ER OP DE AGENDA IN 2019?

‘Wij hebben verschillende leuke nieuwe projecten in de pipeline zitten, zowel in het centrum van Amsterdam als op de Zuidas. Mijn collega Mariska Rimmelzwaan heeft daar recent namens een van onze fondsen de commerciële plint van de “Xavier” aangekocht. Een interessant project, omdat veel retailers eerder de kat uit de boom keken wat betreft de Zuidas, maar je nu ziet dat er ook veel interesse is om een winkel op de Zuidas te vestigen. Verder zijn we druk op zoek naar nieuwe acquisities, waarbij wij ons vooral richten op binnenstedelijk vastgoed. Voor ons zijn panden interessant waar je de verschillende functies kunt combineren. Dus we kijken heel erg naar het pand zelf en de locatie en niet naar het labeltje van “kantoor” of “winkel” dat er toevallig aanhangt.’

DROOM VOOR DE TOEKOMST
‘Er is veel verandering aan de gang in de vastgoedmarkt, zowel

op het gebied van duurzaamheid als op het gebied van technologie en dan met name voor retail het uitwerken van het begrip “omni-channel”. Uiteraard is de optimale uitwerking daarvan per retailer verschillend, maar vast staat wel dat de behoefte aan fysieke “winkel”-vierkante meters is veranderd in de afgelopen jaren. Een goed voorbeeld daarvan is ook de – in onze optiek – grotere behoefte aan fysieke flagshipstores – ook van “e-tailers” – dan enkele jaren terug, waarbij wel geldt dat voor dergelijke winkels opslag en logistiek anders is geregeld dan vroeger. Concreet betekent dat, dat het aanbod op veel plekken op dit moment niet perfect aansluit bij de vraag. Zoals we de afgelopen jaren met de V&D’s hebben gedaan, hoop ik dat wij als vastgoedbelegger een blijvende duurzame rol kunnen spelen, door samen met alle belanghebbenden te zorgen dat juist het bestaande vastgoed / de locaties optimaal benut kunnen worden”

hoofdgebouw retail geworden. Daarboven komen kantoren van de e-commerceafdeling van retailer “Bestseller” (onder andere Vero Moda, Jack & Jones), daar wordt dus – hoewel het een kantoor is – weer retail bedreven, maar dan wel online. De herontwikkeling sluit daarbij naadloos aan op onze visie dat vastgoed minder in de traditionele hokjes moet worden ingedeeld.’

MERK JE DAT ER, MEDE DOOR INTERNET, DUIDELIJK BEHOEFTE IS AAN EEN ANDERE SAMENSTELLING VAN FUNCTIES? ‘Zeker. Grote delen van V&D stonden vroeger al lange tijd leeg en we moesten die panden echt optimaliseren. We hebben nu zeven V&D’s verbouwd, met die andere indeling waren we trouwens al bezig voordat V&D failliet ging. Wij hebben al jaren geleden tevergeefs gepleit voor het teruggeven van vierkante meters, maar men was jarenlang erg terughoudend. Voordat we de plannen konden concretiseren was het al te laat. Gevolg was dat we tegelijkertijd zeven V&D’s volledig moesten herontwikkelen, dat is meer dan 100.000 vierkante meter en samen met de HEMA in Enschede moesten we acht locaties simultaan verbouwen.’

HOE GA JE DAN AAN DE SLAG? ‘Het klinkt misschien voor de hand liggend, maar vooral door heel goed samen te werken, zowel met externe partijen, zoals gemeentes en huurders, maar met name onderling. Het gebeurt namelijk erg vaak dat de verschillende disciplines hun eigen pad bewandelen in een verbouwingstraject. We hadden dedicated teams per pand en die bestonden uit techniek, financieel en commercie. Het belangrijkste was de kruisbestuiving tussen de verschillende disciplines, want het heeft natuurlijk allemaal met elkaar te maken; het plaatsen van een wand kan directe gevolgen hebben voor je commerciële afspraken. We hadden af en toe wel een uitdaging waarvoor je een oplossing moest verzinnen, maar dat is door onze multidisciplinaire teams erg goed gedaan met een mooi resultaat tot gevolg.’

WAT IS NU DE STATUS? ‘We zijn de bouwkundige werkzaamheden van de V&D-panden die wij nu nog beheren in Utrecht en Amsterdam aan het afronden en dan is het allemaal klaar en kunnen de huurders inbouwen en erin, en gaan wij weer op zoek naar nieuwe avonturen.’