

Op de fiets met Taco de Groot van Vastned

RETAIL DOSSIER

‘Amsterdam moet groeien via het water’

Een simpele ‘stenenboer’, zo betiteld de topman van Vastned zichzelf graag. Ondertussen rijst uit talloze interviews in de vastgoedpers en financiële media van de laatste acht jaar het beeld op van een zakenman die stiekem toch veel meer van het retailvak weet. Taco de Groot vindt niets leuker dan zijn schoenzolen te verslijten in de populairste winkelstraten in grote Europese steden met een historische binnenstad. Hij heeft door te kijken en te luisteren inzicht in wat wel en wat niet werkt op het gebied van retail en brandstores. Een uitnodiging om op de fiets de PC Hooftstraat in Amsterdam te verkennen, leidt tot een onderhoudend gesprek over de staat van Amsterdam.

Zelfs op de fiets blijft Taco de Groot er stijlvol gekleed uitzien. Een lange winterjas over een goed zittend pak van Suitsupply. De crèmekleurige Vastned-fiets detoneert enigszins bij zijn uitstraling, er is niets mis met gratis reclame voor zijn bedrijf. Onderwijl grapjes makend over Hudson’s Bay (‘De zon schijnt en Hudson’s Bay verdwijnt’), koersen we in herfstig Amsterdam van zijn kantoor in Buitenveldert naar Café Georgette in Zuid.

Hier op de PC Hooftstraat heeft Vastned maar liefst acht panden in eigendom met klinkende retailers als Mulberry, Burberry, Zadig & Voltaire, Stone Island en Schaaap & Citroen.

Dankzij een optreden deze zomer op de radio weten we dat Taco de Groot en zijn vriendin houden van de soulmuziek van Gregory Porter. Als ik zijn persoon in een paar woorden zou moeten duiden, schiet te binnen: savoir vivre en streetwise. Een ontwikkeld man die weet wat er in het leven te koop is. Knollen voor Citroen en zijn niet aan hem besteed. Een prettig mens in de omgang met een natuurlijke flux de bouche. Geen man van pieken en dalen, maar een stabiele persoonlijkheid met principes. Het gaat niet om hoeveel centen je hebt vergaard, het gaat om leiderschap tonen en doen waar je voor staat. Die eigenschappen dwingen bij hem respect af. Het mag geen verwondering wekken dat de topman inmiddels aan zijn derde termijn van vier jaar bij Vastned is begonnen. De Groot weet als geen ander dat het beheer van een beursfonds met retailvastgoed gebaat is bij constante kwaliteit met stabielere en voorspelbare resultaten op de lange termijn. Het klinkt saai, maar De Groot ademt de missie van Vastned, die zich erop voorstaat het behoud van cultureel erfgoed en de leefbaarheid en veiligheid van historische binnensteden te waarborgen.

Met een Franse klassieker op het bord en een kop thee vlecht hij al pratend allerlei zaken aan elkaar, waardoor er gaandeweg het gesprek een helder beeld ontstaat van hoe De Groot over zijn werkstad denkt. Hij propageert wel een zonnige kijk op de stand van zaken, want er wordt al benoemd gezeverd over de stad, het retailvastgoed en retail in het bijzonder. ‘Denk erom, Rupert. Het moet een optimistisch verhaal worden.’ Eerlijkheid is ook heel wat waard.

‘Amsterdam, ik werk hier heel graag en kom er ook privé heel graag. Ik maak wel een kanttekening, ik vind de laatste twee jaar wel dat de stad tegen een grens aan zit. Dat heeft er mee te maken dat Amsterdam heel succesvol is. Er is voor de middengroepen nauwelijks meer plek om te wonen. Hoe de gemeente dit aanvielt is niet de manier. Op dit moment wordt het ontwikkelen van woningbouw botweg door de overheid ontmoedigd. Daar komt het bottom line op neer. De overheid zelf roept dat ze alleen regels voorstellen. Zolang je een ontwikkelaar nog niet aan zijn haren kunt slepen om een heipaal de grond in te janken gebeurt er dus niks.

Het tweede waar ik mij druk om maak is de verhuftering van het publiek of dat nou de straatrovers of zakkenrollers zijn. We hebben een stukje door Amsterdam-Zuid gefietst. Ben je onderweg een politieagent op de fiets tegen gekomen? Nee, natuurlijk. Er is ook weinig respect meer voor autoriteit. Het is heel gek dat een fietser door rood licht mag fietsen, maar een automobilist niet. De Wallen zijn opgeruimd, maar nu nog de rest van Amsterdam.’

Een appèl aan de burgemeester van Amsterdam.

‘Ik heb naast Femke Halsema in de collegebanken gezeten. Zij hoort helemaal geen burgemeester te zijn van deze stad. Ze wordt niet gedragen. Ik geef je een voorbeeld: ik vind voetballen niet leuk. Stel dat ik burgemeester van deze stad was, zou ik af en toe wel naar een wedstrijd gaan met een rood-witte sjaal om mijn nek. Femke is nog nooit naar een wedstrijd van Ajax geweest. Dat moet ze wel doen want anders krijgt ze nooit het respect wat haar voorgangers wel hebben verdiend. Amsterdam is niet een stad voor elitaire mensen in het bestuur.’

Waarom kies je voor PC Hooftstraat, en niet voor Leidsestraat, Van Baerlestraat, Kalverstraat of Ferdinand Bolstraat waar Vastned ook panden heeft?

‘Amsterdam is geen elitaire stad, maar de PC is de uitzondering. Het is vrij uniek dat je in dit dorp een straat hebt waar alle luxe merken bij elkaar zitten. Het is de enige straat in Nederland waar een wachtlijst is van huurders. Elke keer als ik er ben, staat er wel ergens een bouwafval container voor een deur. Het nadeel van deze straat is wel de uniformiteit van de panden.’

Elke keer dat ik er door heen fiets of loop zie ik bij een handjevol panden wel een te huur bord staan. Vandaag is geen uitzondering. Wordt hier wel door de huurders geld verdiend?

‘Het is heel gek dat het fabeltje de ronde gaat dat al die luxe merken in deze straat geen geld verdienen. Denk je nou werkelijk dat Louis Vuitton of Hermès vanwege marketingdoelinden een winkel in de PC openen om vervolgens vijf jaar lang verlies te leiden? Er is maar één retailer in de PC waarvan ik 100% weet dat ze geen winst maakt, en dat is Tesla. Dat is puur marketing.’

Taschen heeft in augustus na acht jaar haar deuren gesloten. Ze beweerden dat er te weinig mensen kwamen.

‘Ik heb best wel een zwak voor Taschen, maar deze uitgever hoorde natuurlijk niet thuis op de PC. Als toerist ga je niet met een fotoboek van 10 kilo onder je armen lopen. Voor de rest wordt er gewoon overal geld verdiend. Er is één partij die hier in de straat een winkel heeft omdat ze als fiscaaltechnische redenen een holding in Nederland aanhouden. Dat is ook legitiem.’

De renovatie van de P.C. Hooftstraat in 2015 heeft volgens een rapport van Cushman & Wakefield ervoor gezorgd dat verschillende internationale retailers de luxe winkelstraat hebben verlaten vanwege tegenvallende omzetcijfers door toeristen. Het zou te wijten zijn aan het verdwijnen van een deel van de parkeerplaatsen en de sterke profilering van de Bijenkorf in de binnenstad.

‘Het klopt dat er de laatste 10 jaar veel verloop is geweest door de herinrichting. Het type mens dat in de PC winkelt, vindt bling bling leuk en zet graag zijn auto voor de deur. Dat kun je wel politiek niet correct vinden, het is een gegeven. Het is ook jammer dat de gemeente hetzelfde straatsteentje hier heeft neergelegd als in de Leidsestraat. Ze vinden het onzin dat hier een duurder steentje moet liggen. Ik vind dat kortzichtig, want de luxe toeristen laten op de PC veel meer geld in de winkels achter.

Ze hadden hier voor die €1,8 miljoen ook wat extra groen mogen planten met hier en daar een bankje waardoor de PC voor een deel meer beeloopbaar wordt en het straatbeeld overeenkomt met de kwaliteit van de retailers. Wij investeren daar niet in, maar ik ken een andere eigenaar die bereid was om een ton neer te leggen voor beter straatmeubilair. Daar is helemaal niet op gereageerd. Deze gemeente heeft dus geld afgewezen van een particulier.’

De PC blijft gewoon booming qua huurprijzen?

‘Ik denk dat over 5 jaar de huren hier hoger zijn dan in de Kalverstraat. Op sommige panden hebben de huren al €3000 per vierkante meter aangetikt.’

Julie hebben acht panden in bezit. Honger naar meer?

‘Ja, we zouden hier wel drie panden willen hebben. Er zijn alleen de laatste twee tot drie panden die een pand kocht. Dertig jaar geleden had je nog de handelaren die een pand kochten, er een paar woningen boven maakten en het weer door verkochten. Het bezit in deze straat is de afgelopen 15 jaar veel meer geïnstitutionaliseerd met partijen als ASR, CBRE, Vastned en daarnaast een aantal vermogende families. Je ziet dat er veel meer liefde en aandacht wordt besteed aan het onderhoud van de panden in de PC. Wie had 20 jaar geleden kunnen bedenken dat een eigenaar zo’n mooie glazen gevel zou laten ontwerpen als bij het Hermès-pand aan de overkant van Café Georgette? Dat zie je in geen enkele andere luxe winkelstraat in Parijs, Madrid of Londen.’

Je doelt op de gevel uit gemetselde glazen bakstenen, die sinds de oplevering barsten vertoont?

‘Ik denk ook dat je een dergelijk experiment nooit meer zult zien. Het is te kostbaar en te risicovol.’

Een dergelijk pand geeft wel de gewenste Instagrammable beleving waar consumenten graag voor om lopen.

‘Je hoort mij niet praten over beleving, we hebben helemaal geen noodzaak om beleving te verzorgen, want die zit om ons heen in een historische binnenstad: de musea, de reuring op de straat. Wij hoeven niet te investeren in beleving. Onze capex is een paar miljoen euro op onze gehele portefeuille.’

Het geld klotst ondertussen tegen de plinten.

‘Als we onze morgen willen, zijn ze morgen verkocht. Dat is goed voor onze aandeelhouders want je wilt niet alleen een goed renderend product maar ook een liquide product. Tegelijkertijd vind ik de exorbitante huurstijgingen in deze straat een lastig gegeven. De ene huurder vertrekt en de volgende betaalt nog meer huur. Het is een vastgoedman en niet alleen een winkelman. Het gaat mij om de leefbaarheid van een stad en die is niet alleen gebaat bij dure winkels op de begane grond en dure woningen erboven. Je moet oppassen dat een stad niet door een groep gekaapt wordt. In een stad leven is precair. Revoluties ontstaan nooit op het platteland maar in steden. Je moet oog houden voor iedereen. Ik ben van de zomer met mijn jongste assetmanager op pad geweest naar Almelo. Daar wonen arme mensen, Rupert. Dat zie je en dat voel je. Daar moet Nederland mee oppassen. Kijk naar de plinten die in Engeland met de Brexit zichtbaar is geworden van het stadsdenken versus het conservatisme op het platteland. Die scheiding zit ook verborgen in onze samenleving. We moeten als samenleving zorgen voor inclusiviteit, ook op stadsniveau.

Nou is Amsterdam toevallig de minst inclusieve stad van Nederland. De verschillen tussen rijk en arm zijn hier enorm.

Als je kijkt naar de prijzen van horeca. De Amsterdamse Chinese is ongeveer de enige plek waar een gewone Oosterdammer nog kan uiteten, alles is verder duur. Ik hoop dat Sama Sebo hier op de PC, het oudste Indonesische specialiteitenrestaurant van Nederland, nooit verdwijnt. Als deze restaurateur vertrekt, ontnemen je deze buurt een stuk authenticiteit in ondernemerschap en eetcultuur. Ik heb de eigenaar laten weten dat als ze het pand willen verkopen, want iedereen trekt aan hem, ze mij als eerste moeten bellen. Dan garandeer ik dat het restaurant er nog minstens vijf jaar kan blijven.’

Dankzij de toeristen verdient de stad geld ondanks een armalastige gemeente met een links stadsbestuur.

‘De toerist is hier niet gekomen omdat de gemeente zich zo druk om ze heeft gemaakt. Dat heeft erdoor te maken met airbnb, de musea en het imago van de stad. Wat heeft de gemeente nu werkelijk gedaan om deze stad gezond te maken? Afval afvoeren kunnen ze in ieder geval niet.’

Je hebt vast gehoord over de oplossing van stadsprofessor Zef Hemel voor de overlast van het toerisme in de binnenstad. Nieuwe toeristische trekpleisters creëren op de Zuidas, waardoor de binnenstad aan de Amsterdammers kan worden teruggegeven.

‘Ik geloof daar niet in. Wat maakt de historische binnenstad van Amsterdam zo mooi? De organische groei die honderden jaren lang door de overheid is gefaciliteerd. Als Amsterdam vooraf bedacht was, was het niet een mooie stad geweest. Twintig jaar geleden was Amsterdam Noord nog niet populair. Je kon geen financiering bij de bank krijgen om te ontwikkelen. Nu is dat stadsdeel booming en ontstaan er communities.’

De stad barst uit haar voegen en moet groeien naar een miljoen en misschien wel twee miljoen bewoners.

‘Amsterdam kan niet zoveel kanten op om te groeien. De stad is 725 jaar lang gegroeid dankzij het water, en dat is ook hoe het zich in de toekomst moet ontwikkelen. Heel veel mensen lopen te mopperen over IJburg, maar ik denk toch dat het geslaagder is dan we van tevoren hadden bedacht. De mensen die daar wonen zijn in een mum van tijd in hartje zand en ze kunnen ook zo de natuur in. We moeten uiteindelijk de sprong over het Noordzeekanaal gaan maken om de groei te faciliteren.’

Waar moeten we de uitdagingen voor deze stad mee vergelijken?

‘Amsterdam moet zich meer afzetten en meten met Kopenhagen waar je dicht op en bij het water kunt wonen. Op het moment dat gemeenteraadsleden afreizen naar Florence om te kijken naar een plein, weet je dat ze niet goed bezig zijn omdat we vooralsnog in een ander klimaat leven.’

Steeds meer steden in Nederland en Europa denken na over een tweede centrum om de druk op de historische binnenstad te verminderen. In Amsterdam wordt dat het gebied ArenApoort in Zuid-Oost.

‘Ik geloof niet in dat scenario. Je kunt daar nooit de sfeer van de historische binnenstad creëren. Het is in het verleden wel geprobeerd met new towns als Zoetermeer, Almere, Lelystad en Nieuwegein. Ik denk dat het heel lastig wordt om in deze stad hetzelfde niveau en kwaliteit op een andere plek te krijgen. Je moet je afvragen waar de druk vandaan komt in het centrum. Toerisme vormt een heel groot deel van het gevoel waarom we het te druk vinden. Ik signaleer het probleem, maar ik vind de ontwikkeling rond ArenApoort de verkeerde manier om het probleem op te lossen. Het is te makkelijk.

Natuurlijk krijg je als gemeente veel partijen mee voor het plan omdat iedereen er geld aan verdient. Vraag een willekeurige aannemer of het een goed idee is om in Zuidoost een heel groot bouwvolume te realiseren. Dat vind hij natuurlijk een goed idee.

Ik weet niet of het de stad helpt. Je moet oppassen als gemeente met het opleggen van grootschalige grootschalige projecten omdat een handjevol mensen daar overtuigd van zijn omdat ze er politiek maar ook financieel belang bij hebben. Dat heeft me de Bijlmer in ieder geval niet gewerkt, wat oorspronkelijk een luxe woonwijk zou worden. Dat geldt ook voor de Wibautstraat die oorspronkelijk is bedacht als entree van de stad met een kantorenboulevard. Dat heeft de PvdA veertig jaar geleden afgeschoten want die vond dat er ook sociale huisvesting moest komen. Het is daardoor een straat geworden zonder signatuur en karakter; een gekunstelde, niet geslaagde straat.’

Kun je nog andere bijzondere plekken in de stad noemen dan de PC waar je graag komt?

‘Ik vind de Utrechtsestraat een erg leuk winkelgebied. We hebben daar nog geen panden in eigendom maar dat is een kwestie van beschikbaarheid. De kwaliteit van deze straat komt door hele eigen ondernemers en leuke winkelconcepten. Zoals de slagerij van Fred en Jolanda de Leeuw. Je durft niet in deze tijd van vegan haast niet meer te zeggen, maar het is een prachtige slager. Als je de Utrechtsestraat vergelijkt met de PC zitten hier in Zuid vooral de usuaal suspects.

De grachten hebben ‘s avonds laat of ‘s ochtends vroeg volgens mij een enorme charme. Dat geldt ook voor Carré en de Amstel. Weet je, een stad met water is sowieso altijd fascinerend. Dan kom je weer terug bij de oorsprong, hier vond handel plaats.’

De Rode Loper is nog niet afgerond en de Oranje loper wordt alweer aangekondigd.

‘Ik vind het Damrak beter geslaagd dan het Rokin. Ik heb me bij het project Rode Loper altijd gevraagd waar het vanaf Amsterdam CS naar toe loopt. Eigenlijk zouden er op het Rokin en het Damrak geen auto’s mogen rijden. Dat hoor je een stenenboer vast niet vaak zeggen. Het heeft wel consequenties dat er nauwelijks meer mensen van buitenaf met de auto komen. Die linkerzijde van het Rokin is mislukt, zo simpel is het. En dan komen we uit bij mijn favoriete onderwerp: Hudson’s Bay. Op die plek komt echt geen ander warenhuis. Je krijgt in die spugnelijke panden op de verdiepingen vast en zeker kantoren en op de begane grond horeca. Dat is het dan.’

Veruit de grootste mislukking in de Nederlandse retail van de laatste 10 jaar.

‘De vraag is of dingen uit behoeften van consumenten worden veranderd of dat er dingen aan consumenten en ondernemers worden opgelegd, door middel van verhalen die via artists impressions worden verkocht.’



Taco de Groot
ceo Vastned

