

Van Wereldhave naar dorpsplein

Is LifeCentral gebaseerd is op een denkfout?

We leven in een tijd van disintermediatie en dat geldt zeker mbt. winkelvastgoed. Met het internet als huidige katalysator evolueert dat steeds verder van dure logistieke schakel naar hoogwaardige dienstverlener. Het is onverstandig om een verdienmodel te bouwen dat niet minstens rekening houdt met die continue vooruitgang.

De Nederlandse WH winkelcentra zijn convenience malls, bedoeld om consumenten binnen een 10 minuten actieradius te voorzien in hun routinematige, lees vooral prijsbewuste, behoeftes. Aangezien dat gebeurt vanuit relatief dure locaties, duurste in hun omgeving, is dat op termijn een ongelijke strijd.

Dit zie je geprononceerd terug bij het LifeCentral concept. Het traditionele denken in de sector is in termen van bezettingsgraad, huurprijs en risico. Doel is allereerst om de bezettingsgraad omhoog te krijgen, wat een uitdaging zou zijn omdat er te veel winkelmeters zijn. Daarom wordt de ruimte verkleind en worden steeds meer en meer huurders binnengehaald die klanten trekken, maar ondermaatse huren betalen. De hoop is dat de neergang zo gestopt wordt, want het centrum is weer vol en dus populair. Ondanks weer lagere huurinkomsten lijkt het risico dan te dalen. In hun traditionele modellen gaan taxateurs hierin mee.

De vraag wordt niet gesteld of de andere, in aantal steeds weiniger, huurders op termijn in staat zijn om juist steeds hogere huren te betalen, om zo de gemiddelde centruminkomsten toch weer omhoog te krijgen. Indien steeds meer ankers steeds minder betalen zullen de weiniger anderen steeds meer het tegenovergestelde moeten doen om de gemiddelde inkomsten voor WH omhoog te duwen.

Op termijn halen disintermediatie en stijgende, al relatief hoge, locatie kosten het concept dus onherroepelijk weer onderuit. En aangezien daar bovenop LifeCentral gebaseerd is op een statische aanpak, nu een volle bezetting, in plaats van een verdienmodel met ingebouwde flexibiliteit om mee te evolueren, zal onherroepelijk over een aantal jaren de druk via lagere huur en/of bezetting weer toenemen, hoge NAV of niet...

Mvg,

TTW...