

BPR Vastgoed: een open dialoog ontbreekt

# VASTGOED EN RETAIL MOETEN KENNIS EN ERVARING GAAN DELEN



Door menig retailer en menige retailorganisatie wordt samengewerkt met externe partners op het gebied van tekenwerk, projectmanagement, onderhoud en design. BPRgroep in Waalwijk bundelt deze en meer specialismen en dat is uniek.

Als enige fullservice-organisatie in Nederland heeft het bedrijf zijn reeds brede dienstenpakket dit najaar uitgebreid met vastgoedadvies, in een samenwerkingsverband met vastgoed- en retail-expert Koos Pols. Pols heeft een uitgesproken visie: "Het retail- en het vastgoedsegment moeten nader tot elkaar komen en luisteren naar elkaar wensen. De open dialoog ontbreekt".

## Problemen

Pols heeft met bijna 35 jaar ervaring in de wereld van retail en vastgoed recht van spreken: "Het retailvastgoed heeft jaren geleund op het feit dat het allemaal wel zal lukken. Het tekort aan winkelruimte maakte onder meer dat men daar aardig mee weg kwam, maar van dat tekort is al lang geen sprake meer. En nu stuit men op problemen. Eén van de bezwa-

ren is dat er nooit naar de gebruikers van vastgoed is geluisterd. Iedereen zou meer moeite moeten doen om bestaand vastgoed te beoordelen en nieuwbouw te realiseren vanuit de behoeften van retailers. Uiteindelijk zal dat ook renderen voor de eigenaar en belegger. In beginsel gaan eigenaren voor een zo hoog mogelijke huuropbrengst, maar tegenwoordig is continuïteit voor verhuurders minstens zo belangrijk. Men ziet huurders niet graag vertrekken".

## Pleidooi

Pols benadrukt dat retailers eveneens debet zijn aan het ontbreken van een dialoog: "De retailbranche heeft een eenzijdig en daarbij niet altijd juist beeld van de vastgoedsector. Nu ontbreekt het sommige retailers ook aan initiatief. Wensen worden in het geheel niet of onvoldoende kenbaar gemaakt en er worden te weinig vragen gesteld. Beide segmenten zouden hun kennis en ervaring moeten delen". Pols' pleidooi komt niet uit de lucht vallen. Al jaren maakt hij zich sterk voor overleg tussen beide segmenten. Eerder dit jaar besloot hij om zich als zelfstandig adviseur te vestigen en begin oktober was dat een feit. Vanuit die nieuwe status is hij sinds 1 oktober tevens manager van BPR Vastgoed. Gezien zijn enorme staat van dienst - hij was van 2000 tot en met september 2009 hoofd 'Verhuur' en directeur 'Retail Development Concepts' bij ING Real Estate Development/ van 1994 tot 2000 manager 'Vastgoed' bij Halfords Nederland/ daarvoor onder meer projectontwikkelaar bij Aldi/ en nog eerder medewerker 'Vastgoed en Marktonderzoek' bij Hubo en Formido - zag Rolf Balkenende, algemeen directeur van BPRgroep in Pols de aangewezen persoon om BPR Vastgoed aan te sturen. Pols voelt zich daar echt als een vis in het water: "De nieuwe service BPR Vastgoed komt voort uit vragen die BPRgroep geregeld worden voorgelegd. Alvorens een organisatie bijvoorbeeld besluit om te verbouwen, wordt immers vaak afgewogen of een verplaatsing geen betere optie is. Bij die overweging passeren tal van zaken de revue. Is het huidige pand niet te groot of te klein, is de huurprijs gerechtvaardigd, is de locatie de meest geschikte? BPRgroep profileert zich als fullservice dienstverlener met een zeer brede kennis. De stap om BPR Vastgoed te starten, was dan ook een logische. Ja, juist in deze tijd. Het geeft ons een voorsprong op het moment dat de markt weer aantrekt." )

Rolf Balkenende,  
algemeen directeur  
BPRgroep:  
“Onze specialismen  
versterken elkaar  
onderling”



Want BPRgroep is een unieke partij in de markt, dat is een ding dat zeker is. Alles wat BPRgroep doet, komt voort uit hetzelfde beginsel: 'sta in de schoenen van de retailer, beweeg je op diens winkelvloer en kijk om je heen'. Weten wat er speelt, dáár gaat het om”.

#### Zes specialismen versterken elkaar

BPRgroep telt naast BPR Vastgoed nog vijf specialismen, te weten interieurontwerp, bouwkundig tekenwerk, projectmanagement van bouwprojecten, realisatie van (ver) bouwprojecten en een 24-uurservice voor storingen en onderhoud. Balkenende: “Onze kracht is dat we heel veel ervaring hebben in de retailbranche. Door de bestaande kennis en ervaring binnen BPRgroep te bundelen, versterken de specialismen elkaar. En daar profiteren opdrachtgevers van. Ze kunnen met al hun vraagstukken op één adres



“Retail heeft een eenzijdig beeld van het vastgoedsegment” (Koos Pols, vastgoed-/retailexpert)

terecht. BPR Vastgoed is bovendien onafhankelijk. We opereren niet als makelaar, maar richten ons primair op advisering, waarbij we in voorkomende situaties vraag en aanbod bijeen kunnen brengen vanuit de positie van de ondernemer. We adviseren over tal van vraagstukken. Niet alleen inzake huisvestingsadvies maar ook over exploitatie van vastgoed, bemiddeling bij huurgeschillen, projectontwikkeling, wet- en regelgeving en meer. Zeker in deze economisch zware tijden is zo'n breed en gedegen advies van grote waarde”.

#### Roots in retail

BPRgroep, opgericht in 1998, telt ruim twintig medewerkers. De roots van BPRgroep liggen in de retail, met klanten als KPN, BrainWash,

Pro Sport, Vögele, Bristol, Dolcis, Bakker Bart, T-Mobile, Invito, Piet Klerkx en Ritel. Maar ook in de zakelijke dienstverlening, de zorgsector, bij overheden en in de horeca- en recreatiebranche is het bedrijf volop actief. Zo ontwerpt BPR Design momenteel een nieuw concept voor een zorgcentrum en is BPR Projectmanagement nauw betrokken bij het nieuwe familiepretpark Mini Mundi en bij de Voetbal Experience in Zeeland. Ook staat er een nieuwe servicebioscoop in Houten op het programma. BPR Realisatie realiseert voor Telfort, T-Mobile en WE Vastgoed de verbouwingen; BPR Onderhoud werkt onder meer in opdracht van Hoogenbosch Retail Group, Hans Textiel, Bristol, van Dalen, Dr. Adams en Beter Horen. Ook werkt BPRgroep onder meer samen met brancheorganisatie CBW-MITEX. 