

Eigendom van planmatige

Een analyse aan de hand van het nieuwe winkelcentrumregister

Het was in 1986 dat de NRW, de Nederlandse Raad voor Winkelcentra, het licht zag. De toenmalige top van de Nederlandse winkelcentrumontwikkelaars, verenigde zich, zoals dat ook in andere landen gebeurde. Bij aanvang een zeer besloten, elitair geheel waar de excursies met een privéjet naar verre bestemmingen voerde. Later uitgegroeid tot een veel bredere en toegankelijker kennis- en netwerkclub.

Een van de oprichters, Dick Van den Bos, gepensioneerd directeur van het beheerkantoor Hoog Catharijne, heeft destijds het winkelcentrumregister bedacht en ontwikkeld. Uit onvrede over het gebrek aan betrouwbare informatie. Hij reed alle centra persoonlijk langs en gaf de bevindingen door aan zijn secretaresse die het verwerkte in een register. Een losbladig systeem. Periodiek werden verse pagina's toegestuurd die oude pagina's vervingen of informatie van nieuwe centra bevatten. Een zeer tijdrovend, duur en volledig van de persoon Dick van den Bos afhankelijk proces.

LUXE BOEK

Vanaf 1999 hebben Strabo en Locatus het bijhouden van het register voor hun rekening genomen. Waarbij Strabo de check deed op de NAW-gegevens en Locatus het winkelaanbod en de plattegronden verzorgde. Ook dat was nog een papieren versie maar deze werd later vervangen door een cd-rom met data, die jaarlijks geüpdatet werd.

In 2006 is het register eenmalig (ter ere van het 20-jarig bestaan van de NRW) in luxe boekvorm verschenen. Daarna viel het stil. Er was geen budget meer voor een update en het gebruik van het register was teruggelopen. Door internet was het ook veel makkelijker informatie te verzamelen. Uit een peiling bleek dat een meerderheid van de NRW-leden voor beëindiging van het register was. Strabo en Locatus hebben nog een aantal pogingen gedaan om het register in een nieuw jasje te gieten, maar de NRW hield de boot af.

VERZAMELWOEDE

Mijn persoonlijke hobby is het verzamelen van winkelcentra. Los van het zakelijke aspect (Strabo heeft in meer dan 450 winkelcentra onderzoek gedaan) is het ook pure nieuwsgierigheid. Wat tref ik aan, hoe ligt het erbij? De verzameling is vastgelegd in een eigen continue update van het laatste register van 2006. Afgezien van de oorspronkelijke ontwikkelaar en naam en adres

winkelcentra

van het winkelcentrum (maar zelfs die zijn nogal eens gemu- teerd) is vrijwel alles veranderd.

Daarom heeft Strabo het Winkelcentrumregister nieuw leven ingeblazen, al was het maar voor onszelf. Het SWR (Strabo WinkelcentrumRegister) is een overzicht van alle planmatig ontwikkelde centra in Nederland. Inclusief informatie over de winkelcentra die de komende jaren ontwikkeld gaan worden. Dit alles gebaseerd op alle beschikbare openbare bronnen (onder andere nieuwssites, Kadaster, Bagviewer, Google Maps en verschillende internetsites).

In coronatijd (je moet toch wat als je geen onderzoek kan/mag doen) hebben we de Dick van den Bos-methode van stal gehaald en zijn we zelf provincie voor provincie alle centra aan het langsgaan en die centra (letterlijk) in beeld gebracht. Dit proces is nog gaande. We hebben daarmee ook het meest uitgebreide beeldarchief van Nederlandse winkelcentra aangelegd. Met Google kom je een eind als het de buitenkant betreft, maar een winkelcentrum van binnen zien lukt maar zelden.

ANALYSE

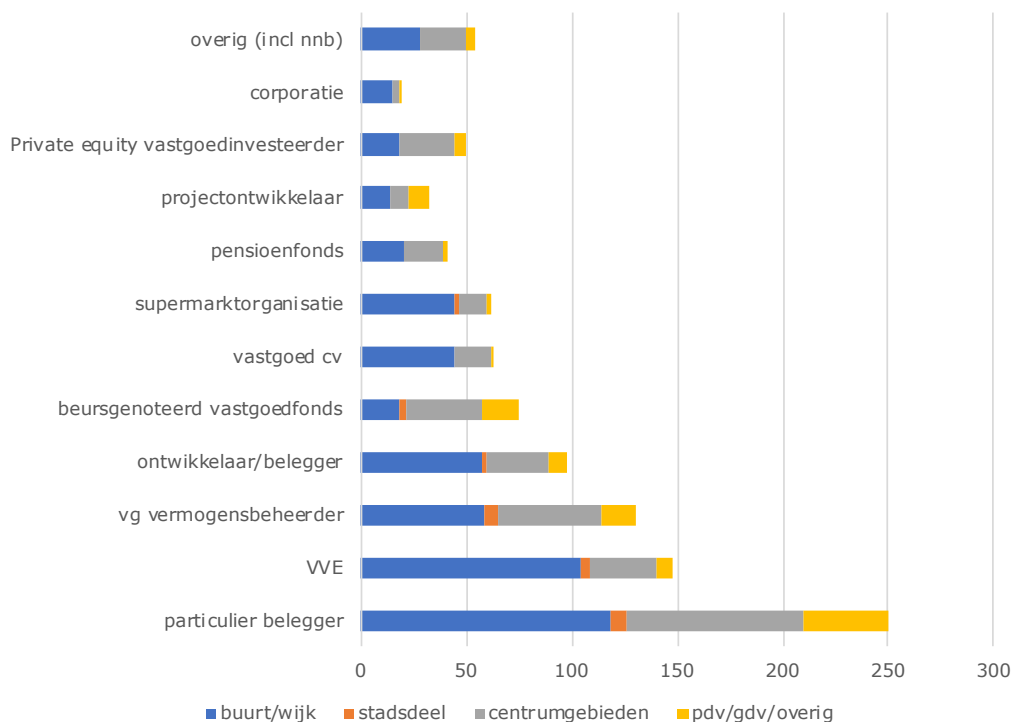
Aan de hand van het register is een uitgebreide analyse gemaakt van de in totaal ruim duizend planmatig ontwikkelde winkelcentra. In dit artikel moet ik mij beperken tot het bezit van de centra en wat wij daaruit hebben kunnen halen. Er wordt aandacht besteed aan de top tien van 2003 en 2020 en verschuivingen die hebben plaatsgevonden. Het uitgebreide artikel gaat dieper in op de rol van buitenlandse partijen.

WIE ZIJN DE EIGENAREN VAN ONZE WINKELCENTRA?

Er zijn zeer verschillende typen eigenaren. Historisch gezien waren het de pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen naast de ondernemers zelf, verenigd in een VVE of CVVE die centra in bezit hadden. Ook corporaties hadden het nodige bezit in winkelstrips onder de eigen woningen.

De verdeling van het bezit medio 2020 is weergegeven in de grafiek hieronder.

Verdeling naar eigenaarscategorie



Beursgenoteerd vastgoed is in volume flink gedaald, particuliere beleggers zijn actiever geworden

BRON: STRABO

2003		2020	
Eigenaar	Aantal centra	Eigenaar	Aantal centra
Rodamco Nederland	60	Sectie5 Investments	38
Corio Nederland Retail	50	Altera Vastgoed	22
Vastned Retail	42	SPF Beheer	22
ING Real Estate	41	Urban Interest	20
Nieuwe Steen Investments	30	Hoorne Vastgoed	18
SPF Beheer	21	Wereldhave	18
Achmea Global Investors	20	Ahold Europe Real Estate & Construction	16
Ahold Vastgoed	18	Kroonenberg Groep	16
Uni-Invest	18	Segesta Groep	16
SFB Vastgoed	17	a.s.r. real estate (ASR Dutch Prime Retail Fund)	15
Dela	14	Orange Capital Partners + Syntrus Achmea	15

De top tien van eigenaren

BRON: STRABO

	buurt/ wijk	stadsdeel	centrum- gebieden	pdv/gdv/ overig
Particulier belegger	89	117	102	141
VVE	133	123	63	48
Vastgoed vermogensbeheerder	86	169	114	109
Ontwikkelaar/belegger	110	112	90	81
Beursgenoteerd vastgoedfonds	45	195	141	212
Vastgoed-cv	132	-	86	14
Supermarktorganisatie	137	118	63	28
Pensioenfonds	97	-	133	43
Projectontwikkelaar	80	-	83	267
Private equity vastgoedinvesteerder	68	-	163	88
Corporatie	149	-	48	46
Overig (incl nnb)	98	-	123	65

Index bezit afgezet tegen gemiddelde = 100

De grafiek is gebaseerd op de dominante eigenaar. De meerderheid van de Nederlandse centra kent meervoudig eigendom waarbij een deel van het bezit bijvoorbeeld in handen is van de oorspronkelijke ondernemers. Een winkelcentrum als Boven 't Y heeft bijvoorbeeld 64 eigenaren waarvan een deel professionele particuliere beleggers maar ook veel (voormalige) winkeliers met één of twee panden.

Opvallend is dat er geen sterke relatie is tussen het bezit en type eigenaar. Zo beleggen supermarktorganisaties of daaraan gelieerd niet uitsluitend maar in koopcentra.

De afgelopen decennia hebben een aantal verschuivingen te zien gegeven:

- Het bezit van pensioenfondsen is of naar vermogensbeheerders gegaan of naar andere partijen.
- Dit geldt ook voor verzekeringsmaatschappijen.
- Vastgoed-cv's zijn een belangrijke nieuwe categorie geworden en hun bezit groeit nog steeds.
- Beursgenoteerd vastgoed is in volume flink gedaald, met uitzondering van Wereldhave, maar ook zij gaan weer bezit afstoten. Rodamco had ooit 70 centra in bezit, nu heeft URW er nog vijf.
- Particuliere beleggers (klein en groot) zijn actiever geworden.
- Supermarktorganisaties hebben meer bezit verworven.
- Ontwikkelaars/beleggers zoals Certitudo en Leyten hebben ook meer bezit verworven.

GROTE VERSCHILLEN

In het overzicht is de top tien van 2003 en 2020 weergegeven. De verschillen zijn enorm:

- De top vijf in 2003 had 223 winkelcentra in bezit, in 2020 zijn dat er slechts 120.
- De top vijf is volledig weggezaakt. CBRE (ING RE) met elf centra vinden we terug op plek 15, Unibail op de 27e en Klépierre op de 44e plek.
- Met name het bezit van het beursgenoteerde vastgoed is sterk gekrompen.

In 2003 had Wereldhave drie winkelcentra in Nederland. Toen bestond zowel Sectie 5 als het fenomeen vastgoed-cv nog niet. Hadden de pensioenfondsen van Altera nog zelf de regie over het vastgoed. Hield de eigenaar van de Vomar zich nog niet bezig met winkelcentra kopen en ontwikkelen. Was Kroonenberg nog maar een bescheiden club en duurde het nog elf jaar voordat OPC het licht zag.

Er is ook een opvallende overeenkomst: zowel in 2003 als 2020 bestaat de top tien uit Nederlandse partijen.

TOT SLOT

Dit is maar één van de vele analyses die gemaakt zijn aan de hand van de gegevens uit het winkelcentrumregister. Alle andere aspecten zoals historie, ontwikkelaars, buitenslands bezit, renovatie, inrichting, parkeren, trekkers en social media zijn te vinden in de whitepaper SWR, *de analyse* op onze website strabo.nl. ←