

## Wie zijn de eigenaren van planmatig ontwikkelde winkelcentra?

Wie is de eigenaar van dit winkelcentrum? Het lijkt een simpele vraag die in de praktijk niet altijd eenvoudig te beantwoorden valt. Een deel van de huurders heeft namelijk geen idee wie de uiteindelijke huisbaas is. Zij hebben uitsluitend contact met zijn intermediair (beheerder of makelaar) en deze wil niet altijd bekend maken wiens bezit zij beheren. Toch weten we van het overgrote deel van de centra wel wie de eigenaar is en zal in het navolgende enige analyse gepleegd worden op deze variabele in het NRW register van Planmatig Ontwikkelde Winkelcentra.

### De Top tien

Het institutioneel bezit van winkelcentra heeft nog niet zo'n lang verleden. In de wederopbouwtijd waren er nog onvoldoende partijen die een winkelcentrum aan konden kopen en vervolgens verhuren. De eerste centra zijn dan ook grotendeels in handen van Verenigingen van Eigenaren, in feite dus de zelfstandige winkeliers zelf. In de loop der jaren is een steeds groter deel van dit bezit overgegaan in handen van beleggers, maar het merendeel van deze centra kennen nog altijd een in hoge mate gedeeld eigendom. Nieuwe VVE's zijn zeldzaam. Het initiatief komt nu doorgaans van een ontwikkelaar en/of belegger. Maar zowel de Woonmall in Rotterdam als Villa Arena zijn initiatieven van winkeliers en kennen dus een VVE-constructie. Overigens met een flink deel institutioneel bezit (Villa Arena is voor 50% in handen van Corio).

Top 10 eigenaren (volledig of deeleigenaar) in aantal centra (medio 2003)

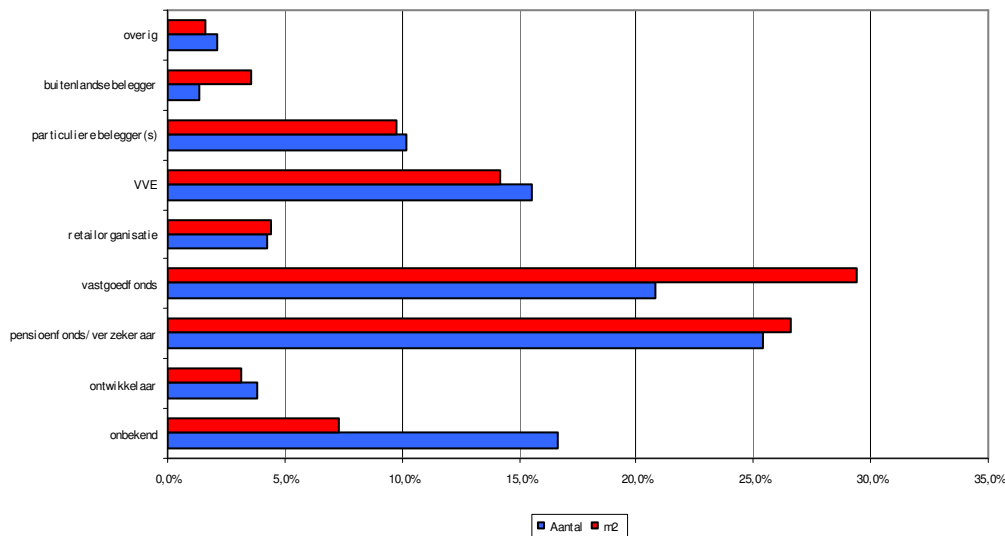
eigenaar	aantal centra
Rodamco Nederland	60
Corio Nederland Retail	50
ING Real Estate	41
Nieuwe Steen Investments	30
Vastned Retail	42
SPF Beheer	21
Achmea Global Investors	20
Ahold Vastgoed	18
Uni-Invest	18
SFB Vastgoed	17
Dela	14

De top tien heeft ruim een derde deel van het aantal winkelcentra in portefeuille en bezit ook ruim een derde deel van het totale metrage van 7,5 miljoen m<sup>2</sup> BVO. Bij de grote spelers is een afname van het aantal centra zichtbaar door het afstoten van kleinere verouderde centra. Een gestage stijger is Nieuwe Steen Investments die ieder jaar minstens twee centra aan haar portefeuille toevoegt.

### Enkelvoudig/meervoudig eigendom

Zoals reeds eerder vermeld zijn er vaak veel partijen eigenaar van een winkelcentrum. Circa 500 centra kennen één eigenaar, bij de overige 400 is er dus sprake van gedeeld eigendom. Het gedeeld eigendom zien we veel bij de hele grote centra (20.000 m<sup>2</sup> of meer) waar veel VVE-constructies voorkomen met ook institutionele beleggers en de hele kleine (minder dan 3.500 m<sup>2</sup>) die voor een belangrijk deel in handen zijn van de zittende winkeliers of hun voorgangers.

## Categorie eigenaren



Allereerst is opvallend dat buitenlandse partijen slechts 2% van het aantal centra in bezit heeft, waarvan het merendeel in Duitse handen. Qua metrage zijn ze echter goed voor 4%, omdat het veelal om grote objecten gaat.

De qua omvang belangrijkste partijen zijn de beursgenoteerde vastgoedfondsen en de pensioenfondsen en verzekeraars die gezamenlijk 46% van de winkelcentra en 56% van het metrage in handen hebben. De officiële VVE's hebben circa 15% van het aantal centra in handen.

Ook ontwikkelaars hebben nog wat bezit. Daaronder zitten ook een aantal die de eigen ontwikkeling bewust in eigen bezit houden zoals Leyten en Van der Vorm. De andere hebben meer een tijdelijke scope omdat zij nog op zoek zijn naar een eindbelegger voor hun product, of het winkelcentrum verworven hebben voor een toekomstige herontwikkeling. Dit is ook de meest veranderlijke groep van eigenaren.

Ook retailers profileren zich steeds vaker als ontwikkelaar en eigenaar van winkelcentra. Ahold heeft hier al een lange traditie met de Miro-centers die zich ontwikkelt hebben van één hypermarkt tot een volledig winkelcentrum. Maar ook Schuitema wordt door de herontwikkeling van de Maxis een belangrijke speler.

## Relatie eigenaar en bouwjaar

Er is een duidelijke relatie tussen de ouderdom van een centrum en het type eigenaar. Van de centra die na 1990 ontwikkeld zijn, is 65% in handen van institutionele beleggers gekomen. Bij de centra die voor 1990 ontwikkeld zijn ligt dit percentage tussen de 40 en 55%. Ook de buitenlandse belegger is overwegend actief in recent ontwikkelde centra.

Het aandeel VVE's ligt in centra van voor 1990 aanzienlijk hoger (ruim 20%) dan na 1990 (slechts 5%). Er zijn nog vele relaties onderbelicht, zoals de regionale gerichtheid van de verschillende eigenaren, de (vaste) combinaties met beheerders en ontwikkelaars etc. In de volgende aflevering wil ik verder ingaan op de ontwikkelaars en beheerders van onze winkelcentra.

Jeroen Verwaaijen  
 directeur onderzoek Strabo bv  
[verwaaijen@strabo.nl](mailto:verwaaijen@strabo.nl)