

Wie ontwikkelen onze planmatige winkelcentra?

In dit derde artikel over de planmatig ontwikkelde winkelcentra in Nederland aandacht voor de ontwikkelaars. Wie zijn zij en wat zijn hun karakteristieken?

Van de ruim 900 in het NRW register opgenomen winkelcentra is van circa 60 % bekend wie de ontwikkelaar is.

Vooraf van oudere, kleinere centra is vaak niet of nauwelijks te achterhalen wie het ontwikkeld heeft. Wij gaan er van uit dat dit vaak kleine lokale of regionale bouwbedrijven zijn geweest die deels ook van het toneel verdwenen zijn.

Als ontwikkelaar wordt aangemerkt de partij die daadwerkelijk het voortouw genomen heeft voor de bouw of renovatie van een winkelcentrum en betrokken is bij de daadwerkelijke (ver)bouw. Dat kan door het eigen bedrijf gebeurd zijn, maar het kan ook uitbesteed zijn aan een of meer andere bouwbedrijven.

Fusies

In de loop der jaren hebben er veel fusies en overnames in ontwikkelland plaatsgevonden. Wij hebben gekozen om het nieuwe bedrijf als ontwikkelaar genoteerd. Dat betekent dat een door ING Real Estate ontwikkeld centrum door MBO, NN Vastgoed of ING Vastgoed ontwikkeld kan zijn. Bij AM Vastgoed gaat het in de meeste gevallen om door Multi Vastgoed ontwikkelde centra en slechts enkele Amstelland ontwikkelingen. Bij BAM Vastgoed zijn het vooral Mabon- of HBG-centra en bij Bouwfonds Vastgoedontwikkeling een mix van Wilma, Bouwfonds en ABN AMRO Projectontwikkeling-centra.

De lijst van 11

De Top elf ziet er als volgt uit:

Plaats	Ontwikkelaar	aantal centra
1	ING Real Estate	95
2	BAM Vastgoed	43
3	Bouwfonds VGO	41
4	MAB	28
5	AM Vastgoed	26
6	3W Vastgoed	23
7	PMS	17
8/9	Blauwhoed	14
8/9	Ahold Vastgoed	14
10/11	Foruminvest	12
10/11	Johan Matser	12

De absolute koploper is ING. 10 % van alle Nederlandse centra is ontwikkeld door ING Real Estate of één van haar voorgangers. Goede tweede en derde zijn BAM en Bouwfonds gevolgd door MAB, AM en 3W.

De top tien heeft circa eenderde deel van alle centra ontwikkeld. Dat betekent dat er vele kleine partijen zijn geweest die 1 of meer centra hebben gerealiseerd. In totaal komen wij tot circa 200 partijen die een rol als ontwikkelaar gespeeld hebben.

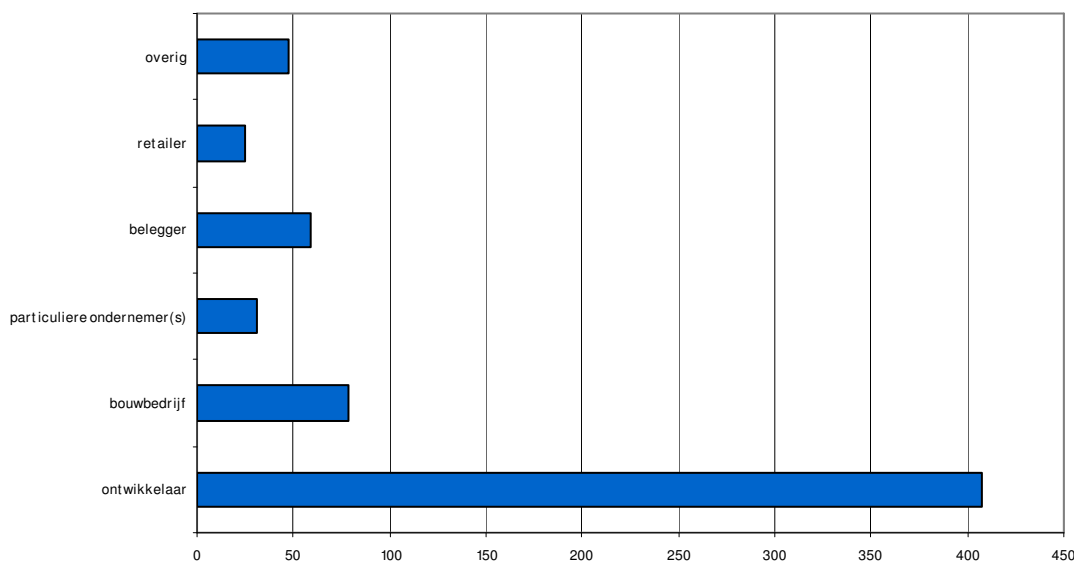
Het ontwikkelen van winkelcentra is voorsnog een puur Nederlandse activiteit. Slechts twee buitenlandse partijen zijn we tegengekomen, waarvan BAA McArthur Glenn de meest recente is. Buitenlandse partijen krijgen niet of nauwelijks voet aan de grond. Dit in tegenstelling tot de eigenaren waar vooral Duitse partijen substantieel aanwezig zijn.

Typen ontwikkelaars

In Nederland is er een duidelijke scheiding tussen de ontwikkeling van winkelcentra en het eigendom. Slechts een beperkt aantal ontwikkelaars houdt de door hen ontwikkelde centra in portefeuille. Voorbeelden zijn Leyten & Partners, en Van der Vorm Vastgoed. En van de door ING Real Estate ontwikkelde centra zijn er slechts 10 in bezit van de beleggingspoot van ING.

Er zijn verschillende typen ontwikkelaars te onderscheiden. In de grafiek is het aantal ontwikkelde centra per type ontwikkelaar weergegeven.

Ruim 60 % van de centra en 70 % van het totale metrage is door een gespecialiseerde ontwikkelaar gerealiseerd. Bij de kleinere centra zien we dat bouwbedrijven of lokale makelaars nog wel eens het initiatief nemen. Particuliere ondernemers als ontwikkelaar komen we tegen bij de meubelboulevards (van Gils, Polman, Reesink) of bij de herontwikkeling van VVE-centra.



Conclusie is dat de ontwikkeling van winkelcentra in Nederland een gespecialiseerde bezigheid is, maar dat er veel partijen bij betrokken zijn. Nederland is een volwassen markt. Verder is er sprake van een sterke scheiding tussen ontwikkeling en bezit. Gezien het feit dat de ontwikkelingsactiviteiten van institutionele beleggers voorlopig aan banden zijn gelegd, zal dat ook niet snel veranderen.

Jeroen Verwaaijen
directeur onderzoek Strabo bv
verwaaijen@strabo.nl

Aanvulling op Top 10 Ontwikkelaars

Op mijn column over de ontwikkelaars van planmatige winkelcentra is een reactie gekomen van Blauwhoed Vastgoed. In mijn top 11 kwamen ze (ten onrechte) op een gedeelde 8^e plaats terecht met 14 centra. Na nadere studie en aanvullende informatie van hun kant bleek dit een onderschatting van de werkelijke ontwikkelkracht van Blauwhoed. Het aantal ontwikkelde centra ligt namelijk op 25, waarmee Blauwhoed net achter AM Vastgoed een 6^e plek inneemt.

Door de recente fusie van Bouwfonds en MAB stijgt deze combinatie naar de 2^e plaats en schuift Blauwhoed zelfs door naar een 5^e plek.

De nieuwe Top 10 ziet er als volgt uit.

Plaats	Ontwikkelaar	aantal centra
1	ING Real Estate	95
2	Bouwfonds/MAB	69
3	BAM Vastgoed	43
4	AM Vastgoed	26
5	Blauwhoed	14
6	3W Vastgoed	23
7	PMS	17
8	Ahold Vastgoed	14
9/10	Foruminvest	12
9/10	Johan Matser	12

verschenen in Shopping Center News juni 2004