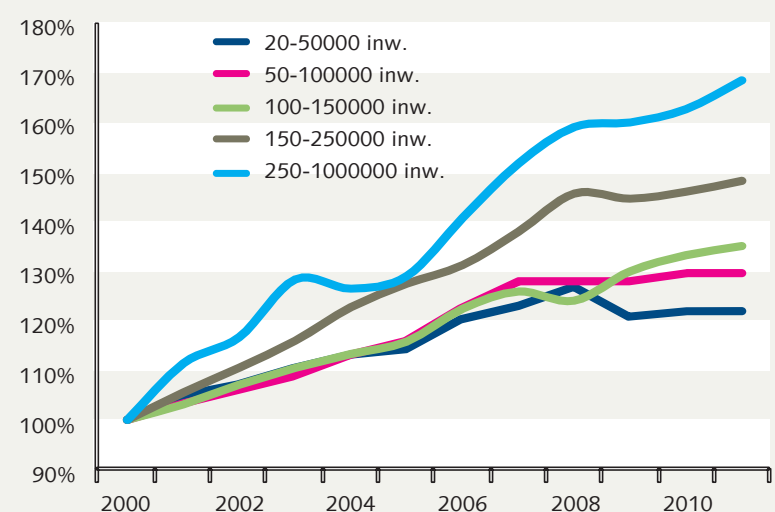


Ontwikkeling tophuren

Figuur 1



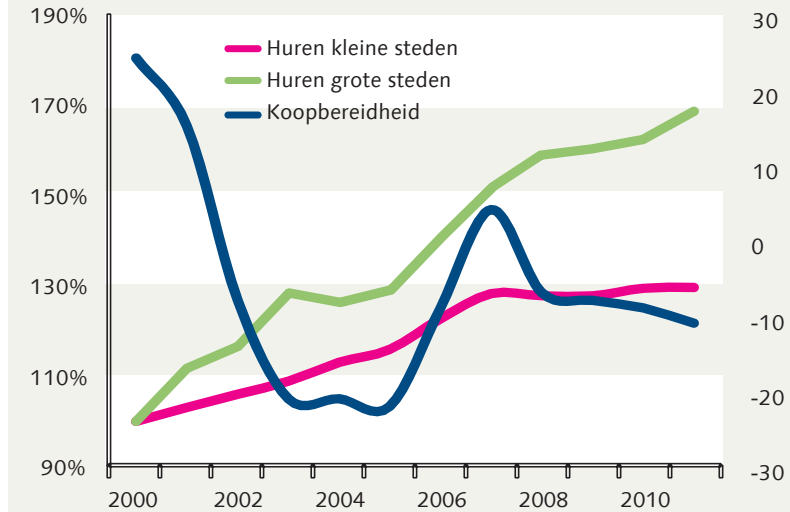
Bron: WPM Groep

zijn ze dus altijd 'redelijk en billijk', rekening houdend met 'kennis van de markt' en 'fingerspitzengefüh!'. De vraag die we ons hebben gesteld of zaken van beleving en economie een extra verklaring geven om de theoretische huurprijs (waarde) van een winkelunit in een binnenstad vast te stellen. Dat blijkt inderdaad het geval. Het huurprijsmodel dat in dit artikel wordt beschreven gaf (met een R2 van bijna 0,99) een meer dan uitstekende verklaring van de variatie in de huurprijzen in binnensteden. Dit lag aanzienlijk hoger dan de reguliere modellen op basis van functionele factoren, zoals omvang van het winkelvloeroppervlakte (R2 ongeveer 0,85). Hoewel het nog niet ging om een omvangrijke steekproef, geven de resultaten aan dat de gekozen extra componenten een aantoonbare rol spelen in de bepaling van de hoogte van de huren. Tabel 5 geeft een overzicht van de meest relevante invloedsfactoren uit

drie componenten. Alle drie componenten (functie, beleving en economie) blijken ertoe te doen. De functionele kenmerken zijn (nog steeds) sterk bepalend voor de huren en huurontwikkelingen. Het aantal passanten blijkt echter minder sterk van invloed dan verwacht. Het aandeel grote winkels en formules is negatief van invloed op de huurprijs. Blijkbaar tellen ook hier onderscheidend vermogen en kleinschaligheid als belangrijk waardekenmerk van een binnenstad. De belevingscomponent doet zeker mee, vooral op het punt van horeca, cultuur, bereikbaarheid en sfeer. Het valt op dat het bij de belevingscomponent niet in hoofdzaak gaat om winkels. De perceptie van cultureel aanbod draagt bij aan de waarde van een binnenstad; en niet te vergeten aansprekende horeca en een aantrekkelijke setting van pleinen en sfeervolle architectuur. De wijze waarop de binnenstedelijke huurprijs zich tijdens de huidige economische crisis heeft

Ontwikkeling tophuren en koopbereidheid

Figuur 2



Bron: WPM Groep

ontwikkeld is een belangrijke indicator voor de aantrekkelijkheid.

Tot slot

Huurgroei is niet meer zo vanzelfsprekend als een tijdje geleden. Tot 2007 lieten alle binnenstedelijke hoofdwinkelstraten een goede waardeontwikkeling zien. Tijdens de financiële crisis lijkt er een tweedeling op te treden. Er zijn steden die het goed doen en andere waar stagnatie optreedt. Binnensteden in plaatsen met minder dan 100.000 inwoners hebben het vaak moeilijk. Dit geldt zowel voor de topwinkelstraten als de straten daarbuiten. In steden met meer dan 100.000 inwoners gaat het in de topwinkelstraten redelijk tot goed, maar daarbuiten treden eveneens problemen op. Binnensteden die nu al slecht bereikbaar en niet verrassend zijn, zullen het in de toekomst moeilijk gaan krijgen. Sterke grotere gebieden hebben zonder meer kans. Maar voor binnensteden van gemiddelde omvang is de positie

nog niet onomstreden. Daar zal moeten worden ingezet op bruisend ondernemerschap, verrassende winkels, kwaliteit van de omgeving, aanvullende functies in de sfeer van horeca en cultuur. En niet te vergeten onderscheidende marketing en promotie om het beeld van de (binnen)stad te activeren en uit te dragen.

OVER DE AUTEUR

Johan Haringsma is manager Research & Consultancy bij de WPM Groep.

NOOT

- 1) In dit artikel wordt geen onderscheid gemaakt tussen binnensteden en hoofd-winkelgebieden. In beide gevallen gaat het om het centraal gelegen winkelgebied in een stad.
- 2) Onderzoek naar meest gastvrije stad (Van Spronsen en Partners - 2010).

Vastgoedrating

▼ VERVOLG VAN PAGINA 27

Het model is vooral functioneel en bruikbaar als het een hoge mate van betrouwbaarheid in de praktijk heeft. De betrouwbaarheid van het model is getest door middel van de rating van acht objecten. De uitkomsten zijn vervolgens voorgelegd en getoetst door vijf verschillende vastgoedprofessionals. Door het invullen van een enquête hebben zij hun mening gegeven over de ratings en de bruikbaarheid van ratings in de praktijk. Uit de resultaten van de vastgoedprofessionals is gebleken dat de output van het model in grote mate gelijk was aan de verwachtingen. Slechts een beperkte afwijking was waar te nemen. De spreiding van de resultaten van de enquête staan in tabel 2.

Uit de enquête blijkt ook dat de vastgoedprofessionals toegevoegde waarde zien in een rating voor vastgoedobjecten. De meeste professionals geven aan dat een rating kan bijdragen aan het managen van risico's bij banken en beleggers. Zij zien een waardevolle rol voor de rating om objecten of portefeuilles te financieren en dan specifiek bij de prijsvorming van de financiering (risico-opslag). Een ratingmodel zou dus kunnen bijdragen aan het professionaliseren van de inschatting van het risico en mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan het vermijden van een nieuwe kredietcrisis. Het ratingmodel wordt sinds dit jaar voor diverse doeleinden gebruikt binnen de adviespraktijk van DTZ Zadelhoff.

OVER DE AUTEUR

Robert Kat MSRE MRICS RT (32) is sinds 2005 werkzaam bij DTZ Zadelhoff en managet het team Bijzonder Beheer Services. Voor zijn MSRE-studie aan de ASRE schreef hij een scriptie waarmee hij de IVBN scriptieprijs heeft gewonnen. Deze scriptie wordt door de IVBN nog in boekvorm uitgebracht.

COLUMN

Ruud de Wit

Pruimen

De afgelopen twee maanden bracht ik voor een deel door in Cannes (vanwege de Mipim) en in Zuid-Afrika. Ik was dus niet in staat het begin van het Klimop-proces lijfelijk mee te maken. De meeste media hebben het begin van het Klimop-proces grotendeels genegeerd. Niet ten onrechte, veel van wat er ter sprake kwam, was al in de media – vooral in het Financieele dagblad – breed uitgemolken. Daar dacht het Fd zelf dit keer ook zo over, want de blogs werden gevuld met bijdragen van externe 'deskundigen en waarnemers', terwijl een van de schrijvers van de criminele bestseller De Vastgoedfraude, Gerben van der Marel, daardoor een uitstapje kon maken naar de Mipim. Dat gebeurde weinig subtiel, zeg maar plat: hij legde het gewraakte boek op de loopplank van de boot van Jan Wieger van der Linden en Jan Kroese, zodat de cameraman van Nieuwsuur treiterende beelden kon schieten van vastgoedcoryfeeën die probeerden die boot te bereiken. Hoe goedkoop kan journalistiek zijn.

Het enige wat me tot nu toe over de eerste dagen van de Klimop-zaak is bijgebleven, is dat kindergedicht van Hiëronymus van Alphen: Jantje zag eens pruimen hangen. Het citeren door opperrechter Rino Verpalen van enige regels leidde tot een wrakingverzoek door de meeste verdachten. Als student Nederlandse Taal en Letterkunde heb ik dat achttiende eeuwse gedichtje ooit bestudeerd en herinner me dat Jantje er zonder buikpijn maar met liefkozende woorden van zijn vader (en een vijf, zestal pruimen) goed vanaf kwam. Volgens mij heeft de rechter daarmee aangegeven, dat hij de zaak als een 'vader' zal behandelen en dat de verdachten juist op veel clementie kunnen rekenen. Dat het wrakingverzoek voor twee verdachten is toegewezen, is daarom alleen al verbazingwekkend.

In Zuid-Afrika en Mozambique pakken ze dit soort vastgoedzaken minder gecompliceerd aan. In Mozambique hebben ze uit de affaire rond kroonprins Willem Alexander en diens Machangulo-project geleerd af te stappen van de wetgeving dat buitenlanders geen Mozambikaans grondgebied in bezit mogen hebben. Vrienden uit Maputo vertelden me dat nu nagenoeg alle fraaie plekjes langs de 2.000 km lange kust door buitenlanders op naam kunnen worden verkregen, mits er direct flink wat omkoopgeld wordt overgemaakt op rekeningen van hoge ambtenaren en ministers. Zelfs de president die eerder Willem Alexander zo welwillend bijstond bij zijn ontwikkeling langs de droomkust van Mozambique, schijnt ervan te profiteren.

In Zuid-Afrika loopt er al enige tijd een zaak tegen de opperbevelhebber van de Zuid-Afrikaanse politie, generaal Bheki Cele. Cele volgde in 2009 Jackie Selebi op, die inmiddels is veroordeeld tot een gevangenisstraf van vijftien jaar wegens corruptie, maar wel op vrije voeten is in afwachting van hoger beroep. Selebi was overigens een vertrouweling van de door president Jakob Zuma van het politieke toneel verdreven president Thabo Mbeki. Nieuwe heersers, nieuwe vrienden, dezelfde corruptie.

Cele wordt door de nationale ombudsvrouw Thuli Madonsela van 'oneigenlijk en slecht ambtelijk gedrag' beschuldigd. Hij heeft namelijk een 500 miljoen rand (50 miljoen euro!) huurcontract getekend voor een nieuw hoofdkantoor voor de Zuid-Afrikaanse politie. Het betreft hier een tienjarig huurcontract voor het gebouw Middestad in de hoofdstad Pretoria, dat nu eigendom is van de 36-jarige vastgoedtycoon Roux Shabangu via diens Roux Property Fund. Dat het huurcontract echter werd getekend, maanden voordat Shabangu het achttien verdiepingen tellende Sanlam Middestad-gebouw daadwerkelijk kocht voor 220 miljoen rand (wat een jaloersmakend rendement!), kwam pas later naar buiten. Wel was al bekend geworden dat er door Cele geen wettelijk verplichte tender was uitgeschreven. Er is over deze transactie al heel wat afgeschreven en gepraat in Zuid-Afrika, maar uiteindelijk vindt in de politieke kringen rond president Zuma niemand de deal met Roux Property Fund verkeerd of corrupt. Shabangu is dan ook een gulle financiële ondersteuner van Zuma.

In Zuid-Afrika is het herfst geworden en in de tien winkelcentra van Shabangu liggen op dit moment pruimen in de fruitschappen van de supermarkten. Grote, rode pruimen, dezelfde die Jantje in de achttiende eeuw zag hangen. Normen en waarden, het maakt allemaal niet zo veel uit tussen een eerste wereldland als Nederland en de derde wereld van Zuid-Afrika en Mozambique. De verleiding is groot, en zelfs al krijg je er buikpijn van, omdat je te gretig bent geweest, gestraft zal er niet worden. Ik begrijp dat zelfs Jan van Vlijmen ('Jantje van Pruimen'), nog voordat het vonnis tegen hem is gevallen, al weer is begonnen met nieuwe, ongetwijfeld fantastische projecten.

REACTIES NAAR

r.d.wit@sdu.nl

