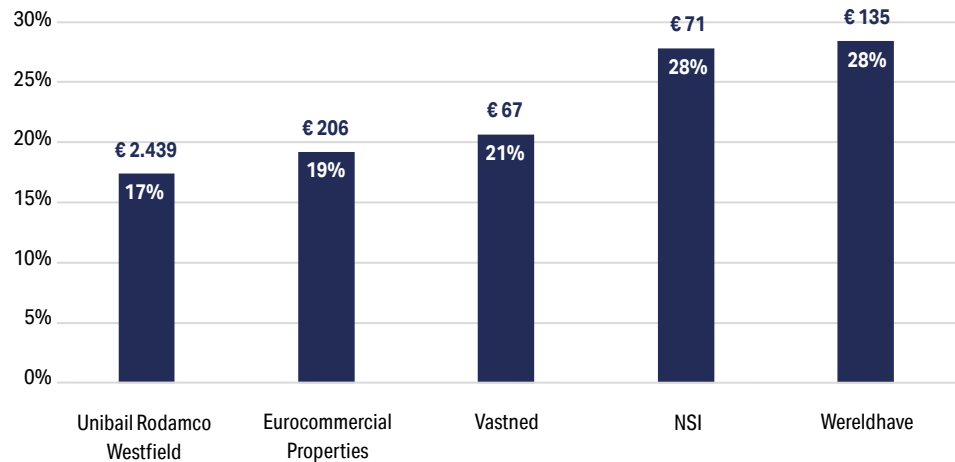


## VERSCHIL IN KOSTEN GROTE EN KLEINE VASTGOEDFONDSEN



**Bron:** jaarverslagen 2022. EPRA-kostenratio (operationele en administratieve kosten afgezet tegen de brutohuurinkomsten). Rechtstreekse kosten van leegstand niet inbegrepen.

**Vermeld bedrag:** brutohuurinkomsten in miljoenen euro's.

te schetsen. Een machtswisseling gaat veelal gepaard met het opschudden van de vastgoedportefeuille en flinke afwaarderingen. Van één of meerdere landen waarin het bedrijf actief is, wordt afscheid genomen en het vizier wordt gericht op andere locaties of objecten.

Wereldhave is een treffend voorbeeld. Opeenvolgende bestuursvoorzitters konden de portefeuille telkens naar eigen inzicht aanpassen. Het bedrijf zat sinds zijn oprichting in de jaren dertig al op allerlei plekken. Van de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk tot Spanje en Finland. En waar het zich inmiddels volledig op winkelcentra richt, was de investeerder tot in de eerste jaren van het nieuwe millennium in alle vastgoedcategorieën actief; kantoren, winkels, bedrijfsruimtes en woningen.

Tegenvallende resultaten dwongen het bedrijf al afscheid te nemen van diverse landen.

Onder voormalig topman Dirk Anbeek stortte Wereldhave zich bijvoorbeeld volledig op winkelcentra. Vooral van Frankrijk, een land waar het tot

dat moment nog niet eerder actief was, had hij hoge verwachtingen. Wereldhave kocht in 2014 zes Franse winkelcentra van sectorgenoot Unibail-Rodamco voor 850 miljoen euro, waarvan het grootste deel kwam uit de opbrengst van een aandelenuitgifte (550 miljoen euro). Volgens Anbeek hadden de centra voor Unibail niet de hoogste prioriteit, en was er een beetje sprake van verwaarlozing. Beleggers hadden al vraagtekens.

De centra stonden niet op de beste locaties en kampten met hoge leegstand. Een succes werd het niet. Onder Wereldhave als nieuwe eigenaar liepen de (vergelijkbare) huuropbrengsten per saldo zelfs terug en kwamen er minder bezoekers op de centra af, onder meer vanwege de opkomst van online winkelen.

## HELEMAAL ANDERS

Met de komst van de in 2019 aangetreden bestuursvoorzitter Matthijs Storm veranderde Wereldhave opnieuw van strategie. Zijn aanpak richt zich op het ombouwen van locaties in Nederland en België naar multifunctionele winkelcentra,

**VOOR VASTGOEDFONDSEN BLIJKT HET LASTIG EEN CONSEQUENTE STRATEGIE UIT TE VOEREN**

voeren en door de cyclus heen aantrekkelijke rendementen te halen. De gure marktomstandigheden van nu verhullen dat beleggen in beursgenoteerd Nederlands vastgoed al veel langer een zware beproeving is.

Wie inzoomt op de individuele bedrijven komt tot de conclusie dat er niet alleen externe oorzaken ten grondslag liggen aan de ramspoed in de sector. Hoe kon het zo fout gaan?

## 1 DURE AANKOPEN, ZWALKEND BELEID

Wie de vastgoedsector al wat langer volgt, kan het riedeltje dromen. Zodra een nieuwe topman aan het roer komt, volgt een afrekening met zijn voorganger en is het tegelijkertijd zaak de moed onder beleggers erin te houden door perspectief

