

Heeft vergrijzing effect op de huurprijzen van supermarkten?

**Een onderzoek naar het effect van vergrijzing op de huurprijzen
van supermarkten in Nederland**

MSRE 2015 – 2016, Amsterdam School of Real Estate

Masterscriptie

Imre Kalkman

21 maart 2019

Heeft vergrijzing effect op de huurprijzen van supermarkten?

Een onderzoek naar het effect van vergrijzing op de huurprijzen
van supermarkten in Nederland

MSRE 2015- 2019, Amsterdam School of Real Estate

Auteur: Imre Kalkman

Opleiding: Master of Science in Real Estate (MSRE)

Begeleider: Prof. dr. E.F. Nozeman

Tweede lezer: drs. W. van der Post

Contactgegevens: i_kalkman@hotmail.com

Versie: definitief

21 maart 2019



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Managementsamenvatting	5
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Literatuurreview	7
1.3 Probleem, doel- vraagstelling	9
1.4 Methodologie en data	10
1.5 Onderzoeksmodel	12
1.6 Leeswijzer	13
2. Theoretisch kader	14
2.1 Ontstaan en ontwikkeling van vergrijzing	14
2.2 Het effect van vergrijzing op de bestedingen in de regio	18
2.3 Het effect van consumptieve bestedingen op de huurprijzen van winkelvastgoed op basis van de huidige literatuur.	21
2.4 Het functioneren van de vastgoedmarkt en mogelijkheden tot aanpassing van huurprijzen door marktpartijen	25
2.5 Hypothesen	27
3. Methodologie en data	28
3.1 Methodologie	28
3.2 Verantwoording van gehanteerde data	29
3.3 Expert interviews	32
4. Resultaten van de uitgevoerde analyse	33
4.1 Resultaten van de uitgevoerde hedonische prijsanalyse	33
4.2 Resultaten interviews praktijkdeskundigen	34
5. Conclusies en aanbevelingen	37
5.1 Conclusie	37
5.2 Limitaties en reflectie	38
5.3 Aanbevelingen	38
 Bibliografie	
 Bijlage 1 Assumpties meervoudige regressie	
 Bijlage 2 Uitnodiging expert interview	
 Bijlage 3 Presentatie expert interview	
 Bijlage 4 Uitwerking interviews	

Voorwoord

De afgelopen twee jaar heb ik onderzoek gedaan naar het effect van vergrijzing op de huurprijzen van supermarkten. Voor u ligt het eindresultaat. Dit is tevens de afronding van de Master of Science in Real Estate (MSRE) aan de Amsterdam School of Real Estate.

Ik wil graag een aantal mensen bedanken voor hun bijdrage tijdens deze periode. Allereerst wil ik graag Philip Heinrich bedanken voor de mogelijkheid die hij mij heeft geboden om verder te studeren naast mijn baan bij Confia. Uiteraard wil ik ook mijn ouders bedanken voor de steun en hulp bij dit onderzoek, en natuurlijk mijn vriendin Martine voor al het begrip en de hulp de afgelopen vier jaar. Zonder jullie was het nooit gelukt.

Ook wil ik graag mijn belegeider, professor Ed Nozeman van de Amsterdam School of Real Estate, bedanken voor de inhoudelijke bijdragen aan het onderzoek. Graag wil ik ook Arthur Marquard bedanken voor de organisatie van de MSRE-opleiding.

Het is klaar. Het is af.

Imre Kalkman

Amsterdam, 21 maart 2019

Managementsamenvatting

Er is in Nederland een bijzondere ontwikkeling gaande ten aanzien van de demografische samenstelling van de bevolking. De afgelopen tien jaar is het relatieve aandeel ouderen sterk toegenomen en deze stijging zal de komende twintig jaar doorzetten. Een relatieve stijging van het aantal ouderen wordt aangeduid met de term vergrijzing. Vijfenzestigplussers hebben een andere dagelijkse leefstijl. Deze groep is over het algemeen minder mobiel en een deel heeft een relatief minder actief leven. Daarnaast is vaak geen sprake meer van inwonende kinderen. Als gevolg daarvan gaat vergrijzing in bepaalde gebieden vaak samen met bevolkingskrimp.

In dit onderzoek is het effect van vergrijzing op de huurprijzen van supermarktvastgoed onderzocht. Hier is voor zover bekend nog geen onderzoek naar verricht. Dit onderzoek beoogt een bijdrage te leveren aan de academische vastgoedliteratuur.

Sinds 1960 worden onderzoeken gepubliceerd naar de determinanten van de huurprijs en omzet van winkels. De onderzoeken geven weer dat (consumptief) inkomen een belangrijke factor is voor de hoogte van de huurprijzen en omzet van winkels. In de internationale literatuur bestaat consensus over een significant verband tussen deze twee variabelen.

Op basis van de bestudeerde literatuur is de volgende hypothese tot stand gekomen:

Gecontroleerd voor overige factoren heeft vergrijzing een negatief effect op supermarkthuurlprijzen.

Op basis van het theoretisch kader is een hedonische prijsanalyse uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek staan beschreven in hoofdstuk 4. Daarnaast is een aantal interviews gehouden met experts. Hiervoor zijn beleggers, exploitanten en adviseurs van supermarktvastgoed geselecteerd.

In de hedonische prijsanalyse zijn niet alle variabelen meegenomen die op basis van de geanalyseerde literatuur zijn aan te bevelen, omdat deze niet beschikbaar waren. De uitkomsten van de hedonische prijsanalyse zijn niet significant. Mogelijk leidt het toevoegen van controlevariabelen tot een andere uitkomst van het onderzoek. Deze beperking is aanwezig bij de interpretatie van de uitkomsten van het onderzoek.

De interviews met experts hebben geleid tot aanvullende inzichten in de vastgoedmarkt voor supermarkten. De uitwerkingen van de interviews zijn opgenomen in de bijlages.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is in Nederland een bijzondere ontwikkeling gaande ten aanzien van de demografische samenstelling van de bevolking. In de decennia na de Tweede Wereldoorlog is de Nederlandse bevolking sterk gegroeid. De afgelopen tien jaar is daar een groep vijfenzestigplussers uit voortgekomen, en deze trend zal zich de komende twintig jaar voortzetten. De groep vijfenzestigplussers wordt daarom in de komende jaren relatief (nog) groter. Een afnemend geboortecijfer in de laatste twee decennia versterkt dit effect. Vergrijzing is de relatieve stijging van het aantal ouderen in een bevolking. Die ontwikkeling is relevant voor vastgoedmarkten. Elke leeftijdscategorie heeft haar eigen specifieke leefpatronen, wensen en behoeften ten aanzien van bijvoorbeeld medische verzorging, dagelijkse boodschappen en vrijetijdsbesteding. Als een bevolkingsgroep relatief sterk toeneemt in een gebied en de andere groepen daardoor logischerwijs afnemen, ontstaat een andere ruimtebehoefte van de bevolking (Planbureau voor de Leefomgeving, 2013).

Vergrijzing is een actueel thema en staat nadrukkelijk op de agenda van de (Nederlandse) overheid. Als gevolg daarvan zijn er de afgelopen decennia tal van publicaties over dit onderwerp verschenen door publieke onderzoeksbureaus, zoals het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau (CPB). In 2013 is door het PBL een uitgebreid rapport gepubliceerd: 'Vergrijzing en ruimte: gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie' (Planbureau voor de Leefomgeving, 2013). De publicatie geeft een overzicht van de huidige maatschappelijke situatie en daarbij een schets voor de toekomst.

De groep vijfenzestigplussers heeft een andere dagelijkse leefstijl. Deze groep is over het algemeen minder mobiel en heeft deels een minder actief leven. Daarnaast is vaak geen sprake meer van inwonende kinderen. Als gevolg daarvan gaat vergrijzing in bepaalde gebieden vaak samen met krimp. In dit onderzoek wordt het mogelijke effect van vergrijzing op de huurprijzen van supermarktvastgoed onderzocht. Mogelijk heeft vergrijzing effect op het bestedingsgedrag van consumenten en die verandering kan tot een aanpassing van huurprijzen leiden.

Een aantal gedragsaspecten heeft naar verwachting een positief effect op het bestedingspatroon van ouderen in supermarkten. Ouderen hebben bijvoorbeeld beschikking over meer vrije tijd en hebben vaker een relatief hoog vrij besteedbaar inkomen, als gevolg van afbetaalde woninghypotheken en uitwonende kinderen. Er is daarnaast een aantal aspecten dat naar verwachting een negatief effect heeft op de besteding van ouderen in

supermarkten, bijvoorbeeld een lagere mobiliteit, een minder actieve leefstijl en de inzet van thuiszorg, waardoor zij de supermarkt niet meer bezoeken. Vergrijzing leidt waarschijnlijk tot ander gedrag en gebruik van ruimte. Dit onderzoek zoekt naar het (mogelijke) effect van vergrijzing op de huurprijzen van supermarktvastgoed en derhalve luidt de onderzoeksvraag:

'In hoeverre heeft vergrijzing effect op de huurwaarde van supermarktvastgoed?'

De uitkomsten van het onderzoek zijn voor meerdere partijen relevant. Verschillende beleggers hebben belangen in supermarktvastgoed. De uitkomsten van het onderzoek kunnen zij gebruiken bij het aan- en verkoopbeleid van de portefeuille, bijvoorbeeld doordat zij op basis van de uitkomsten risico's van locaties beter kunnen inschatten of beoordelen.

Voor exploitanten van supermarkten heeft het onderzoek relevantie op het gebied van strategische vraagstukken rondom de uitbreiding of het afstoten van locaties. Exploitanten van winkels analyseren vestigingslocaties veelal zeer uitgebreid voordat zij overgaan tot opening of sluiting. Eigen data, marktonderzoeken en wetenschappelijk onderzoek maken veelal deel uit van die analyses.

Voorts heeft het onderzoek relevantie voor financiers van winkelvastgoed. De ontwikkeling van huurprijzen heeft een direct effect op de waarde van het object. Als gevolg daarvan heeft het effect op het onderpand van de financiers.

1.2 Literatuurreview

Op internationaal niveau zijn regelmatig onderzoeken gepubliceerd over vergrijzing, de relatie tussen de demografische samenstelling van een gebied en huurprijzen, en de omzetten van exploitanten in relatie tot de samenstelling van de omgeving. In deze paragraaf volgt een kort overzicht van de literatuur betreffende deze onderwerpen

Internationaal gezien is 'ageing' ook subject van onderzoek, omdat in veel westerse economieën dezelfde trend waarneembaar is. In 2004 heeft de European Public Real Estate Association (EPRA) reeds een onderzoek gepubliceerd, waarin het een mondiaal overzicht geeft van de mogelijke effecten van vergrijzing op kantoren, woningen en winkelruimtes. De EPRA stelt dat, als gevolg van vergrijzing, met name de beroepsbevolking in westerse economieën de komende decennia afneemt. Als gevolg daarvan concludeert het onderzoek andere dat op de lange termijn geen structurele groei of krimp wordt verwacht op de kantorenmarkt. De conclusie voor de winkelmarkt ligt genuanceerder. In beginsel is er een directe relatie tussen de demografische samenstelling van de bevolking en de vraag naar winkelruimte. De demografische ontwikkeling wordt in het onderzoek genoemd als een

belangrijke drijver voor structurele groei van de vraag naar winkelruimte. Ondanks het feit dat de populatie van Nederland in de periode tussen 2000 en 2050 veel minder sterk groeit dan tussen 1950 en 2000, 6,6% versus 57,2%, is nog steeds sprake van groei. Op basis hiervan kan niet worden geconcludeerd dat de verwachte groei de vraag naar winkelruimte in stand houdt. Het onderzoek stelt dat met name de stijging van de bevolking van vijfenzeventig jaar en ouder leidt tot een afname van de vraag naar winkelruimte. Het onderzoek geeft ook aan dat als gevolg van ontwikkelingen na het jaar 2000, zoals e-commerce en een verhoging van de bestedingen per inwoner, de vraag naar winkelruimte toeneemt. In hoeverre dat het effect van vergrijzing compenseert blijkt niet uit het artikel. Het stuk sluit daarom als volgt af: "Obviously, further research is needed in this area." (Brounen, Eichholtz, & European Public Real Estate Association, 2004).

Het volgende aspect van het EPRA-onderzoek is de totstandkoming van winkelhuurprijzen. Sinds 1970 is een aantal onderzoeken gepubliceerd over de determinanten van de winkelhuurprijzen. In die onderzoeken staat centraal welke omgevingsspecifieke kenmerken (determinanten) leiden tot een huurprijs. Sirmans en Guidy (1993) presenteren in 'The Determinants of Shopping Center Rents, Journal of Real Estate' een model voor de verklaring van winkelhuurprijzen op basis van omgevings- en locatiefactoren. De huurprijs in het model is een afgeleide van de volgende vier elementen:

$RENT = f(DRAW, DESIGN, LOC, MKT)$

- DRAW – Customer Drawing Power, een aantal variabelen is hierin opgenomen, namelijk oppervlakte, bouwjaar, type van de belangrijkste huurder (Anchor Tenant).
- DESIGN – indeling van het winkelcentrum
- LOC – locatiefactoren
- MKT – marktfactoren, dat wil zeggen economische factoren in het gebied, leegstand, et cetera.

In het verlengde van bovenstaand onderzoek is een aantal publicaties geraadpleegd waarin onderzocht is in welke mate omgevings- en locatiefactoren winkelomzet kunnen verklaren. In 1970 heeft Liu een artikel gepubliceerd genaamd 'Determinants of Retail Sales in Large Metropolitan Areas' (Liu, 1970). Deze regelmatig geciteerde publicatie is een van de eerste werken over dit onderwerp. In het artikel geeft Liu een statistische analyse van verschillende determinanten van winkelomzet. Het onderzoek onderscheidt elf verschillende determinanten, gemeten in de jaren 1954 en 1963. In het onderzoek worden relatief sterke verbanden gevonden tussen inkomen, bevolkingsdichtheid en omvang van de bevolking.

Er is veel wetenschappelijk onderzoek gedaan naar de determinanten van de winkelhuurprijs. Onderzoek naar het effect van vergrijzing op huurprijzen is maar in beperkte mate en op een redelijk hoog aggregatieniveau gedaan, zoals in het eerder genoemde onderzoek van Brounen en Eichholtz (2004).

Vergrijzing in relatie tot winkelhuurprijzen is relevant voor zover vergrijzing en afnemende bestedingen leiden tot lagere omzet in winkels. In de literatuur wordt aangenomen dat vergrijzing leidt tot afnemende bestedingen in de foodsector (CBS, 2015). Bovendien wordt gesteld dat er een direct verband is tussen winkelomzetten en huurprijzen van winkels (Lui, 1970).

Er is voor zover bekend geen onderzoek gedaan naar het effect van vergrijzing op de huurprijzen van supermarkten¹. Dit onderzoek heeft als doel om een relevant inzicht te verschaffen in de effecten van vergrijzing op de huurwaarden van supermarkten. Op die wijze wordt een zinvolle bijdrage geleverd aan de academische vastgoedliteratuur.

1.3 Probleem, doel- vraagstelling

In de academische vastgoedliteratuur is op dit moment onvoldoende inzicht in de effecten van vergrijzing op de huurprijzen van supermarkten. Vergrijzing heeft zich in de afgelopen jaren sterk gemanifesteerd in specifieke gebieden in Nederland en zal dat de komende jaren blijven aanhouden. Die demografische ontwikkeling kan gevolgen hebben voor exploitanten, financiers of beleggers in supermarktvastgoed.

Doelstelling:

Het onderzoek zoekt naar de empirische verklaring van het effect van vergrijzing op de huurprijzen van supermarktvastgoed en derhalve luidt de hoofdvraag:

'In hoeverre heeft vergrijzing effect op de huurwaarde van Nederlands supermarktvastgoed?'

Deze onderzoeksvraag wordt beantwoord aan de hand van een aantal deelvragen. De eerste deelvragen verschaffen inzicht in het fenomeen vergrijzing en de determinanten die bijdragen aan de totstandkoming van de huurprijzen van supermarkten. De laatste deelvraag tracht langs empirische weg bewijs te leveren voor het mogelijke effect.

Deelvragen:

1. Hoe definieert de literatuur het fenomeen vergrijzing en welk effect op consumptieve bestedingen, in het bijzonder in supermarkten, wordt toegekend aan dit verschijnsel?

¹ Gezocht middels Ebsco en Google Scholar op de volgende termen: Aging, Aging Population, Contraction, Supermarket Real Estate, Rents. In de verschillende combinaties.

2. Welk effect op de huurprijs van winkelvastgoed wordt in de literatuur toegekend aan de omvang van consumptieve bestedingen?
3. Op welke wijze functioneert de vastgoedmarkt voor supermarktvastgoed in Nederland?
4. Wat is volgens eigen empirisch onderzoek het effect van vergrijzing op de huurwaarde van supermarktvastgoed?

De probleemstelling en deelvragen hebben als doel inzicht te geven in het effect van vergrijzing op de huurwaarde van supermarktvastgoed.

1.4 Methodologie en data

In het eerste gedeelte van het onderzoek wordt aansluiting gezocht bij de huidige literatuur met betrekking tot vergrijzing en de determinanten van winkelhuurprijzen. Het literatuuronderzoek van hoofdstuk 2 en 3 vormt de basis voor de hedonische prijsanalyse (HPA).

De totstandkoming van prijzen is een complex samenspel van een groot aantal factoren. Gezamenlijk zorgen deze factoren ervoor dat een product een bepaalde prijs kent. De huurprijzen van supermarkten zijn in veel gevallen een samenspel van verschillende factoren ter plaatse. Het aantal huishoudens in een wijk heeft waarschijnlijk effect op de huurprijs van een supermarkt. Naast demografische factoren hebben ook gebouwspecifieke kenmerken invloed op de huurprijs, bijvoorbeeld de oppervlakte van een supermarkt of het energieverbruik van een gebouw. Demografische en gebouwspecifieke kenmerken vallen in de categorie kenmerken die nog goed te kwantificeren zijn. Er zijn ook lastiger te kwantificeren effecten van invloed op de prijs. Een voor vastgoed relevant effect, dat minder eenvoudig te kwantificeren is, is de kwaliteit van het management van de portefeuille of het aankoopbeleid.

Aan het begin van de twintigste eeuw stond Andrew Court voor dezelfde uitdaging. Hij was destijds econoom bij een grote autoproducent in Detroit en deed onderzoek naar het effect van bepaalde specificaties op de prijs van een auto. Met de uitkomsten van dit onderzoek kon de fabrikant een strategische afweging maken om de auto op een zodanige wijze samen te stellen dat hij een optimale afweging kon maken tussen de productiekosten en de verkoopprijs. Dit onderzoek van Court is heden ten dage nog relevant voor prijsanalyses. Feitelijk introduceerde hij in het onderzoek de HPA. De HPA gebruikt de meervoudige regressieanalyse als basis voor de totstandkoming van de uitkomsten. In de meervoudige regressieanalyse wordt, naast het te onderzoeken object, een groot aantal controlevariabelen

opgenomen. Door deze op te nemen kan een betrouwbare uitspraak worden gedaan over het effect van een variabele op de prijs (Rosen, 1974).

Voor de prijsanalyse zijn dus drie typen variabelen (X, Y en Z) nodig:

- Onafhankelijke variabele (X-variabele). Deze variabele wordt gebruikt om een voorspelling te doen;
- Afhankelijke variabele (Y-variabele). Over deze variabele wordt een voorspelling gedaan.
- Controlevariabele (Z1-variabele, Z2-variabele, enzovoort). Deze variabele wordt gebruikt om een betrouwbare uitspraak te kunnen doen over de relatie tussen X en Y.

In dit onderzoek is vergrijzing de onafhankelijke variabele, de X-variabele. De afhankelijke variabele, de Y-variabele, is de huurprijs van supermarkten. Daarnaast is voor een analyse een aantal controlevariabelen nodig, de Z-variabelen. Op basis van het literatuuronderzoek in hoofdstuk 2 wordt een definitieve invulling gegeven aan de controlevariabele(n).

Onderstaand volgt een overzicht van mogelijke controlevariabelen op basis van het literatuuronderzoek en een eigen marktexpertise.

De totstandkoming van een huurprijs is een complex proces, waarin een groot aantal factoren een rol speelt. De validiteit van het onderzoek is daardoor minder gemakkelijk aan te tonen. Voor dit onderzoek heeft Annexum de huurwaardedata van circa 150 supermarkten beschikbaar gesteld. De bevat ook huurprijzen, die via externe bronnen zijn verkregen, bijvoorbeeld (onder andere of waaronder) tijdens acquisities of marktonderzoeken. Om valide conclusies te kunnen trekken is de volgende methode voor het onderzoek aangehouden.

De HPA wordt op drie verschillende datasets uitgevoerd. Als uit die drie analyses dezelfde conclusies kunnen worden getrokken, is het aannemelijk om te veronderstellen dat managementeffecten of portefeuille-effecten geen invloed hebben gehad op de uitkomsten.

De data in het onderzoek zijn afkomstig van vastgoedbelegger Annexum. Deze organisatie bezit een omvangrijke portefeuille aan supermarkten in verschillende beleggingsfondsen. Daarnaast doet Annexum onderzoek naar de huurprijsontwikkeling van supermarkten. Naast de data van Annexum wordt gebruikgemaakt van de semiopenbare database VTIS (Strabo). In hoofdstuk 3 komen de aard en kwaliteit van de gebruikte gegevens nader aan bod.

Het gebruik van drie datasets geeft naar verwachting meer inzicht in de effecten van vergrijzing en draagt ook bij aan de waarde van de uiteindelijke conclusie en discussie.

Het onderzoek is cross-sectioneel van aard. Dat betekent dat het onderzoek op één moment in de tijd wordt uitgevoerd, in tegenstelling tot een tijdsreeksanalyse. Een cross-sectioneel

onderzoek is minder complex dan een tijdreeksanalyse, omdat de uitkomsten geschoond blijven van grotere economische effecten in de tijd. Een nadeel van een cross-sectioneel onderzoek ten opzichte van een tijdreeksanalyse is dat de validiteit van de gevonden correlatie tussen twee variabelen minder gemakkelijk aan te tonen is. Juist vergrijzing is een proces dat enkele decennia in beslag neemt. Het geniet daarom de voorkeur om de hedonische prijsanalyse in een tijdreeksanalyse uit te voeren in plaats van in een cross-sectionele analyse. Hiervoor zijn echter niet voldoende betrouwbare historische huurprijsdata van supermarkten beschikbaar. Deze methodologische beperking weegt ook tijdens het onderzoek en in de conclusie mee.

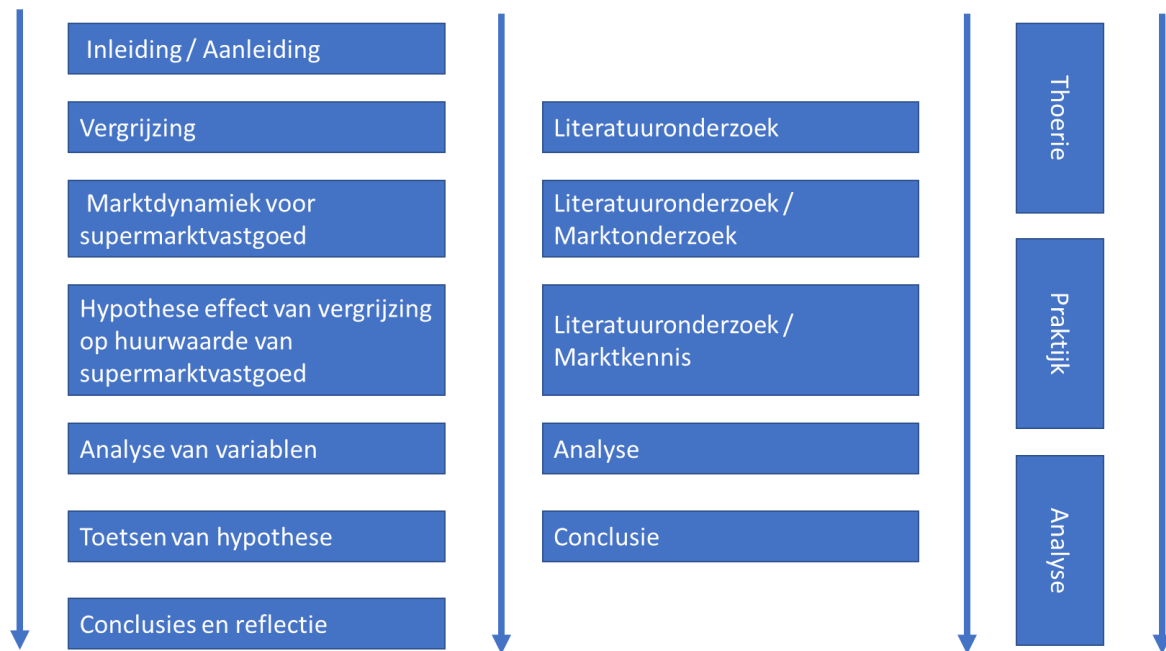
Dataset 1 en 2 zijn samengesteld op postcodegebied. De derde dataset kan naar verwachting niet op postcodegebied worden samengesteld. Ondanks die beperking is de verwachting dat ook die set bijdraagt aan het inzicht en de conclusies.

De cijfers over vergrijzing en andere controlevariabelen ten behoeve van de HPA zijn in voldoende mate in openbare bronnen aanwezig. Een voorbeeld hiervan is de data van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Gebruikmakend van de uitkomsten van het eerste gedeelte van het onderzoek zullen er een aantal experts uit de vastgoedmarkt worden geïnterviewd.

1.5 Onderzoeksmodel

Het conceptueel onderzoeksmodel is in figuur 1.1 schematisch weergegeven. Het eerste gedeelte van het onderzoek bestaat uit een theoretisch kader, in de vorm van een weergave van de bestaande literatuur en een onderzoek naar vergrijzing en de totstandkoming van winkelhuurprijzen. Het tweede gedeelte van het onderzoek bestaat uit een praktijkstudie. Deze praktijkstudie kent een hedonische prijsanalyse, om het effect van vergrijzing op de huurwaarde van winkels te onderzoeken. Op basis van deze twee elementen wordt een uitspraak gedaan over de onderzoeksvraag.



Figuur 1.1 Onderzoeksmodel

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt een theoretisch kader geschetst op basis van de beschikbare literatuur, zoals omschreven in paragraaf 2 van dit hoofdstuk. Hoofdstuk drie biedt plaats voor het conceptueel kader, en de specifieke kenmerken en gevolgen van vergrijzing in Nederland. De beschrijving van de methodologie van het onderzoek alsmede de aard, herkomst en betrouwbaarheid van de data worden behandeld in hoofdstuk 4. Daarna volgt in hoofdstuk 5 de toetsing van de hypothesen via de praktijkstudie. Ten slotte volgt hoofdstuk 6 met de conclusie op de hoofvraag en aanbevelingen.

2. Theoretisch kader

In dit hoofdstuk komt het theoretisch kader van het onderzoek aan bod. Het theoretisch kader bevat drie segmenten. In het eerste segment worden de definitie en ontwikkeling van het begrip vergrijzing beschreven. Daarna wordt in het tweede segment meer specifiek ingegaan op het effect van vergrijzing op de bestedingen en de verwachtingen voor de toekomst. Het derde segment gaat in op de belangrijkste determinanten van de winkelhuurprijzen ofwel de winkelomzet. Ter afsluiting van dit hoofdstuk worden enkele hypothesen geformuleerd, die worden getoetst via het praktijkonderzoek. De bevindingen hiervan worden meegenomen in de conclusies en aanbevelingen.

2.1 Ontstaan en ontwikkeling van vergrijzing

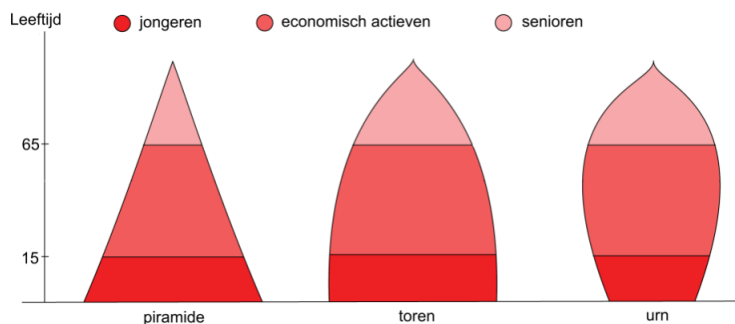
Het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NiDi) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) zijn twee Nederlandse onderzoeksbureaus die regelmatig publiceren over het onderwerp vergrijzing en de ontwikkelingen die daarmee gepaard gaan. Academische literatuur en Nederlandse publieke onderzoeksbureaus gebruiken soms verschillende definities om het fenomeen vergrijzing te duiden. De definities hebben met elkaar gemeen dat ze de relatieve stijging van het aantal ouderen in een samenleving beschrijven.

Het NiDi (van Nimwegen & van Praag, 2012) gebruikt de volgende definitie: "Vergrijzing is de toename van het percentage ouderen in de bevolking." Het gaat dus om het relatieve aandeel van ouderen in de bevolking dat stijgt. Deze 'demografische druk' kent twee aspecten. Ten eerste is er de grijze druk. Dit is de verhouding tussen de beroepsbevolking en de vijfenzestigplussers in de samenleving. Ten tweede is er de groene druk, die de verhouding tussen de groep nul- tot vijftienjarigen en de beroepsbevolking weergeeft. Het NiDi gebruikt dus zowel het aandeel van ouderen en jongeren om het fenomeen vergrijzing te duiden.

Beets & Fokkema (2005, p37) hanteren een definitie van vergrijzing waarbij zij de gemiddelde leeftijd betrekken: "Vergrijzing staat voor een stijging van het aantal personen in de hogere leeftijdsgroepen (65-plussers) ten opzichte van de totale bevolking; de gemiddelde leeftijd van de bevolking stijgt, de bevolking vergrijst." Fokkema & Beets betrekken het afnemende aandeel van jongeren niet direct in hun definitie.

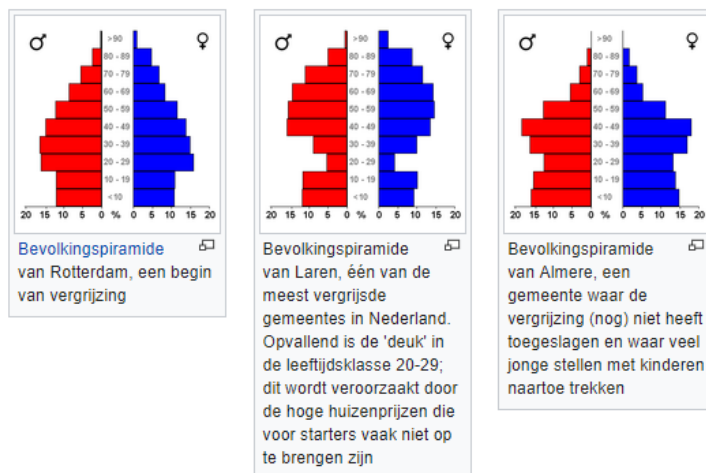
Naast de definities van vergrijzing van het NiDi en Fokkema & Beets, gebruiken de academische literatuur en de internationale peer-reviewed literatuur verschillende definities om het fenomeen te beschrijven. De definities verschillen onderling veelal op nuances. In de volgende alinea's staat het ontstaan en de ontwikkeling van vergrijzing beschreven op basis van bovenstaande definities.

Als gevolg van vergrijzing verandert de samenstelling van de bevolking. Die verandering volgt een patroon. In onderstaande figuren is de ontwikkeling van vergrijzing in een populatie weergegeven. Het eerste figuur geeft een niet-vergrijsde bevolking weer in de vorm van een piramideachtig figuur. In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw zag de samenstelling van de Nederlandse bevolking er op deze wijze uit. In de daaropvolgende jaren is het aantal personen dat economisch actief is sterk toegenomen, waardoor een torenachtige samenstelling van de bevolking ontstaat. De derde figuur geeft een urnachtige samenstelling weer. In dit stadium daalt het aandeel jongeren (0-15 jaar) in de bevolking.



Figuur 2.1 Verschillende stadia van de bevolkingspiramide. Bron: Wikipedia
https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/e/e1/3_types_bevolkingspiramides.png

In de onderstaande figuren is de bevolkingssamenstelling van een aantal Nederlandse steden weergegeven. In deze figuren zijn de verschillende stadia van vergrijzing goed zichtbaar.



Figuur 2.2 Bevolkingspiramide. Bron: Wikipedia, 2018. <https://nl.wikipedia.org/wiki/Vergrijzing>

Het eerste figuur is een bevolkingspiramide van de gemeente Rotterdam. In Rotterdam is momenteel sprake van een beginstadium van vergrijzing. Het aandeel jongeren neemt af, terwijl de beroepsbevolking en het aantal ouderen nog op het niveau verkeren van een bevolking zonder vergrijzing. Doordat het aantal jongeren in de bevolking afneemt, stijgt het

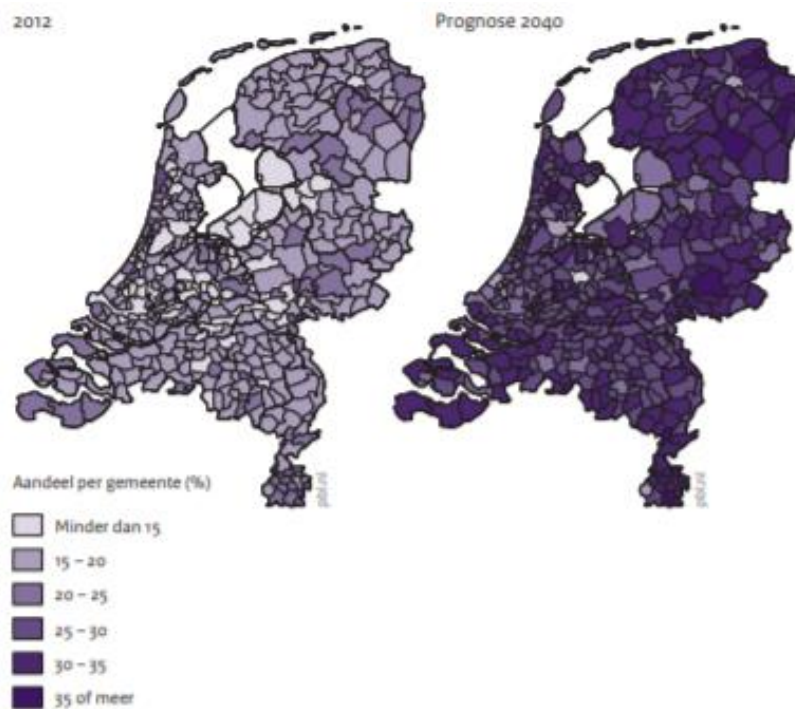
relatieve aandeel van ouderen in dit stadium al wel. In het tweede figuur is de bevolkingspiramide van de gemeente Laren weergegeven. Deze gemeente is sterk vergrijsd en piramide toont dan ook een sterke oververtegenwoordiging van de groep vijfenzestigplussers. Als laatste is een piramide weergegeven van de gemeente Almere. In deze gemeente is geen sprake van vergrijzing, maar van een evenwicht zoals dat dertig jaar geleden gebruikelijk was voor de bevolking van Nederland als geheel.

Op basis van de leeftijdsopbouw van een bevolking op een bepaald moment in de tijd kunnen geen conclusies ten aanzien van vergrijzing worden getrokken. Vergrijzing is een proces dat zich over enkele decennia manifesteert. De conclusie vergrijzing kan alleen worden getrokken op basis van meerdere waarnemingen in de tijd, dus een opeenvolgende serie van zogenaamde cross-sectionele analyses.

De veranderende bevolkingssamenstelling heeft twee oorzaken. De eerste oorzaak is het afnemende vruchtbaarheidscijfer vanaf de jaren zestig. Doordat het vruchtbaarheidscijfer daalt, neemt het aantal kinderen dat geboren wordt af, waardoor het aandeel van kinderen in de bevolkingsstructuur daalt. Het vruchtbaarheidscijfer valt te meten via het kindertal per vrouw. In de jaren vijftig was het kindertal iets hoger dan drie. Vanaf de jaren zestig tot tachtig is het kindertal gedaald naar circa 1,75. De verwachting is dat het op dit aantal ongeveer stabiel blijft (Beets & Fokkema, 2005).

De tweede belangrijke oorzaak is de stijgende levensverwachting. Als gevolg van sterk verbeterende leefomstandigheden, zoals huisvesting en medische zorg, is in de tweede helft van de twintigste eeuw de levensverwachting toegenomen (van Nimwegen & van Praag, 2012).

Zoals beschreven in figuur 2.2, zijn grote verschillen op te merken in de mate van vergrijzing in Nederlandse gemeenten. In enkele gemeentes of gebieden is geen sprake van vergrijzing, bijvoorbeeld in de gemeentes Almere en Groningen of de gemeentes in de Biblebelt. Het effect van vergrijzing is met name zichtbaar in de perifere provincies, zoals Zeeland, Limburg, Groningen en Drenthe (Groot e.a. 2010). Figuur 2.3 toont de verwachte landelijke vergrijzing tot 2040. De verwachting is dat vergrijzing op termijn in alle regio's van Nederland intreedt. In de periferie regio's kan vergrijzing zich echter veel sterker manifesteren.



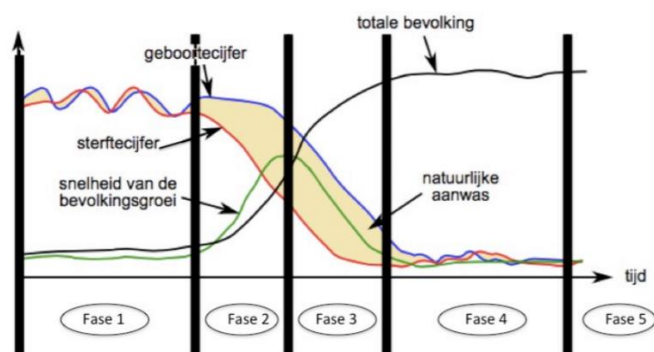
Figuur 2.3 Ontwikkeling van vergrijzing in Nederland 2010 – 2040. (Groot, e.a., 2013)

In de gebieden in Nederland waar een vergrijsde bevolking is of wordt verwacht, is in een groot aantal gevallen daarnaast sprake van demografische krimp. Als gevolg van vergrijzing en ontgroening neemt de populatie in een gebied af, wat wordt aangeduid met de term 'demografische krimp'. Vergrijzing, ontgroening en krimp hangen vaak met elkaar samen. De verwachting is dat het aantal regio's met demografische krimp de komende jaren toeneemt.

Vergrijzing is echter geen op zichzelf staand demografisch fenomeen, maar maakt deel uit van een grote demografische transitie van een bevolking. Binnen de demografische discipline spreekt men over een demografische transitie in vijf fases. Een bevolking doorloopt deze fases parallel aan de ontwikkeling van beschaving en welvaart.

In de eerste fase van de demografische transitie is sprake van een hoog geboortecijfer alsmede een hoog sterftecijfer. Als gevolg daarvan vindt nauwelijks bevolkingsgroei plaats. In de literatuur wordt deze fase aangeduid met de term agrarische fase of pre-transitiefase. De tweede fase wordt in de literatuur beschreven als de eerste transitiefase. In deze fase verbeteren de persoonlijke leefomstandigheden door industrialisering, en als gevolg daarvan neemt het sterftecijfer af. Het geboortecijfer blijft echter in eerste instantie op hetzelfde niveau, waardoor het totale bevolkingsaantal toeneemt. In de tweede transitiefase nemen de persoonlijke welvaart en leefomstandigheden dusdanig toe, dat ook het geboortecijfer afneemt. De afname van het geboorte- en sterftecijfer heeft tot gevolg dat de omvang van de bevolking sterkt groeit. Na verloop van tijd komt de bevolking terecht in de vierde fase. In deze post-transitiefase, ofwel stationaire fase, stabiliseert het bevolkingsaantal. Het sterfte- en

geboortecijfer blijft laag en als gevolg daarvan is de aanwas van jongeren laag en de vergrijzing zet in. Vervolgens treedt de vijfde fase op, waarin het geboortecijfers laag blijft, maar het sterftcijfer toeneemt als gevolg van een stijging van het aantal ouderen. In de vijfde fase komen verschillende maatschappelijke problemen aan de orde. Er ontstaan spanningen op de arbeidsmarkt, omdat de beroepsbevolking (sterk) daalt. Het voorzieningenniveau neemt daarnaast af, omdat minder winkels, scholen en producten nodig zijn. De demografische druk neemt toe, aangezien de bevolking steeds meer inactieve en minder actieve personen kent.



Figuur 2.4 Vijf fases van demografische transitie, Bron: Wikipedia
https://nl.wikipedia.org/wiki/Demografische_transitie²

2.2 Het effect van vergrijzing op de bestedingen in de regio

Zoals in de vorige paragraaf beschreven staat, vormt de groep vijfenzestigplussers een steeds groter aandeel van de totale bevolking in Nederland. Als gevolg daarvan nemen de bestedingen van deze groep in absolute zin toe (Dam, van, e.a., 2013). Meer vijfenzestigplussers betekent onder andere meer verzorgingstehuizen en meer medische zorg. De tweede verandering in bestedingen van ouderen heeft betrekking op het gedrag van ouderen nu ten opzichte van het recente verleden. De vijfenzestigplussers zijn anno 2018 niet te vergelijken met de vijfenzestigplussers in de jaren zestig of zeventig. Ze zijn vitaler, mobieler, actiever en welvarender (Dam, van, e.a., 2013).

In de studie 'Vergrijzing en ruimte' van het PBL stellen Van Dam e.a., (2013) vast dat vergrijzing op een geaggregeerd niveau effect heeft op de woningmarkt, het ruimtegebruik, de mobiliteit en de regionale economie. De toename van het relatieve aandeel ouderen in een gebied heeft effect op de bestedingen. Ouderen hebben een ander behoefte- en uitgavenpatroon dan economisch actieve personen. Uit de analyse van Van Dam blijkt dat

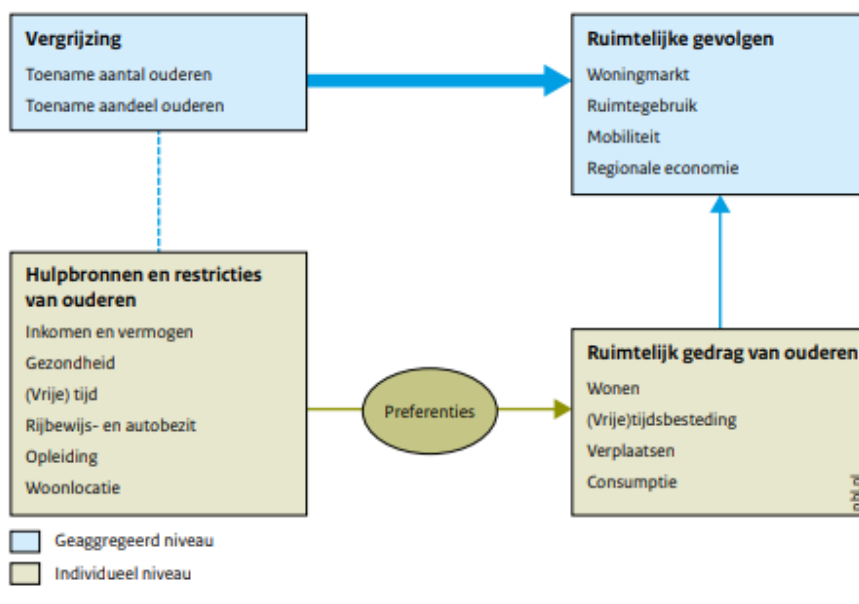
² In verschillende academische zoekmachines – Google Scholar, EBSCO - is gezocht naar de originele publicatie, maar deze was helaas niet te vinden.

een stijging van het relatieve aantal ouderen een positief effect heeft op de werkgelegenheid op gemeentelijk niveau voor winkels met huishoudelijke producten en voedingsmiddelen. Een hoger aandeel vijftigplussers leidt echter tot een lagere werkgelegenheid in winkels met huishoudelijke producten en voedingsmiddelen. Een vergrijsde bevolking kent positieve en negatieve effecten voor de regionale bestedingen op een gemeentelijk niveau.

Naast de effecten op geaggregeerd niveau, beschrijven Van Dam e.a. aanpassingen van de bestedingen als gevolg van individuele preferenties van ouderen. De hulpbronnen en restricties van ouderen zijn de afgelopen jaren aangepast. Ouderen hebben toegang tot betere pensioenvoorzieningen, medische zorg en huisvesting in vergelijking met een aantal decennia geleden. De aanpassing van deze individuele preferenties heeft tot gevolg dat het bestedingsgedrag van deze groep verandert.

In figuur 2.5 is een schematisch overzicht van de ruimtelijke gevolgen van vergrijzing weergegeven. Hierin is schematisch afgebeeld op welke wijze vergrijzing effect heeft op de vraag naar ruimte. De toename van het aantal ouderen in absolute zin leidt tot een andere ruimtevraag op regionaal niveau. Van Dam noemt dat de ruimtelijke gevolgen op een geaggregeerd niveau. Dit is een gevolg van veranderende persoonlijke preferenties van de vergrijsde bevolking per vandaag en is terug te vinden onder 'Hulpbronnen en restricties van ouderen' in figuur 2.5.

Figuur 1
Ruimtelijke gevolgen van vergrijzing



Figuur 2.5 Ruimtelijke gevolgen van vergrijzing (Dam, van, e.a., 2013)

Het CBS publiceert in een van haar onderzoeken de bestedingen per leeftijdscategorie. Het gemiddelde besteedbare inkomen van vijfenzestigplussers daalt ten opzichte van jongere leeftijdsgroepen. Het inkomen van vijfenzestigplussers daalt met circa dertien procent en dat van vijfenzeventigplussers met negentien procent. In tabel 2.1 staat het besteedbaar inkomen per leeftijdscategorie weergegeven. De afname van het inkomen heeft als oorzaak dat ouderen lagere of geen inkomsten meer genieten. De inkomsten uit AOW- en pensioenvoorzieningen zijn veelal lager dan het genoten inkomen uit de werkzame periode.

Tabel 2.1 Besteedbaar inkomen per leeftijdscategorie (CBS, 2015)

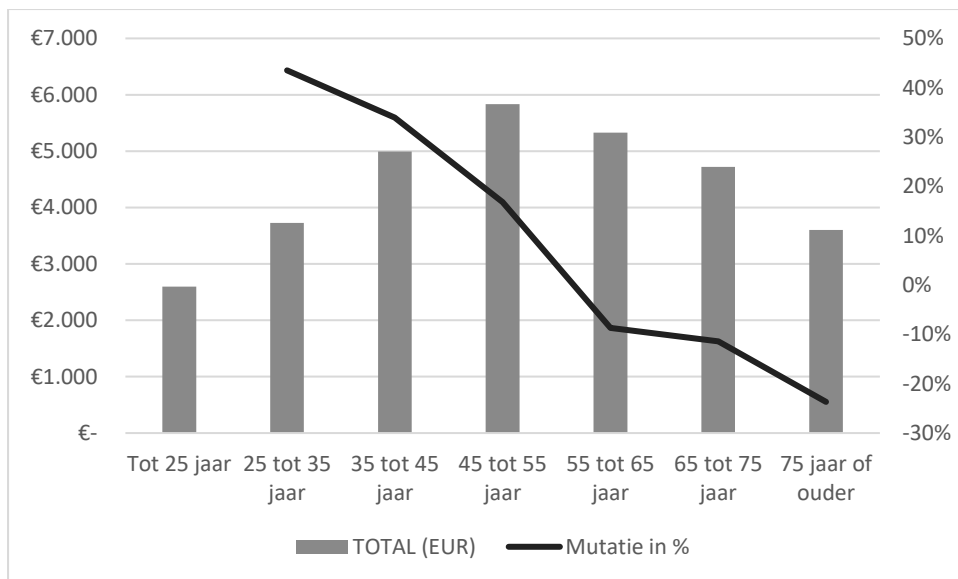
Bestedingscategorie	Tot 25 jaar	25 tot 35 jaar	35 tot 45 jaar	45 tot 55 jaar	55 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar of ouder
Totaal bestedingen in € 1000,-	21,3	29,6	36,2	40,8	37,0	32,1	26,1

Het CBS publiceert ook de relatieve bestedingen per leeftijdscategorie. Voor dit onderzoek zijn de bestedingen aan voedingsmiddelen per leeftijdscategorie onderzocht. De relatieve besteding van het totale inkomen aan voedingsmiddelen neemt bij vijfenzestigplussers toe. Dit komt met name voort uit een afname van het absolute inkomen en een relatieve daling van uitgaven aan bijvoorbeeld huisvesting. Bij vijfenzeventigplussers neemt dit relatieve aandeel ook af, mede als gevolg van een sterk dalend absoluut inkomen van deze categorie. Tabel 2.2 toont de ontwikkeling van relatieve bestedingen aan voedingsmiddelen per leeftijdscategorie.

Tabel 2.2 Bestedingen aan voedingsmiddelen per leeftijdscategorie in procenten (CBS, 2015)

Bestedingscategorie	Tot 25 jaar	25 tot 35 jaar	35 tot 45 jaar	45 tot 55 jaar	55 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar of ouder
	% van totale bestedingen						
Voedingsmiddelen	12,2	12,6	13,8	14,3	14,4	14,7	13,8

Op basis van bovenstaande tabellen is figuur 2.6 samengesteld. Op de linker-Y-as is de absolute besteding aan voedingsmiddelen per leeftijdscategorie weergegeven. In de eerste vier leeftijdscategorieën nemen de absolute bestedingen per categorie toe. Vanaf de categorie vijfenvijftigplussers nemen de absolute bestedingen aan voedingsmiddelen af. Op de rechter-Y-as is de procentmutatie per leeftijdscategorie af te lezen. Vijfenzestigplussers geven ten opzichte van vijfenvijftigplussers circa elf procent minder uit aan levensmiddelen, en vijfenzeventigplussers geven ten opzichte van vijfenzestigplussers zelfs circa vierentwintig procent minder uit.



Figuur 2.6 Bestedingen aan voedingsmiddelen per leeftijdscategorie (CBS, 2015)

In de voorgaande twee paragrafen is antwoord gegeven op de eerste deelvraag van dit onderzoek: 'Hoe definieert de literatuur het fenomeen vergrijzing en welk effect op consumptieve bestedingen, in het bijzonder in supermarkten, wordt toegekend aan dit verschijnsel?' Met behulp van de geraadpleegde literatuur en data is een antwoord gegeven op de eerste deelvraag. Vergrijzing is een wereldwijd onderkend fenomeen in de demografische opbouw van bevolkingsgroepen. In Nederland rapporteren gerenommeerde instituten als het CBS en NiDi dat vergrijzing ertoe leidt dat de besteding aan voedingsmiddelen afneemt.

2.3 Het effect van consumptieve bestedingen op de huurprijzen van winkelvastgoed

Voor de beantwoording van deze deelvraag zijn verschillende onderzoeken over huurprijzen in relatie tot de ruimtelijke omgeving geraadpleegd.

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 heeft Sirmans in 2001 een uitgebreid onderzoek gepubliceerd met betrekking tot de determinanten van 'Shopping Center Rents'. Dit artikel geeft duiding aan de verschillende bepalende determinanten van huurprijzen van winkels. Het artikel presenteert een model dat bestaat uit de volgende vier onderdelen:

- Customer drawing power. "The ability of a shopping center to attract customers and generate sales is one the most important factors in determining rents." Deze determinant bestaat uit drie onderdelen, namelijk de totale grootte van het winkelcentrum, de leeftijd en de anchor tenant.

- Design of center. Het vloerplan of de indeling van het winkelcentrum is, volgens Sirmans, tevens een belangrijk element om de huurprijs te bepalen. De 'L-shape' en 'U-shape' zijn de indelingen waar de hoogste huurprijzen voor worden betaald. De 'strip', een lineair ingedeeld winkelcentrum, is een configuratie waarvoor lagere huurprijzen gelden.
- Location. "A major determinant of a successful shopping centre is location." Deze determinant bestaat uit drie onderdelen: de dichtheid van de bevolking, de groeipotentie van de omgeving en het inkomen van de bevolking.
- Market conditions. De marktcondities zijn ook een onderdeel van de determinanten van winkelhuurprijzen. Sirmans specificeert de marktcondities verder naar aanbod, tijdreeksvariabelen en economische condities in de omgeving.

Op basis van deze vier elementen komt het volgende model tot stand:

$$RENT_{jt} = f(DRAW_{jt}, DESIGN_{jt}, LOC_{jt}, MKT_{jt}),$$

Twee van de vier elementen, namelijk 'location' en 'market conditions', komen terug in de consumptieve bestedingen uit het huurprijsmodel van Sirmans. Ze komen direct terug in 'location', als inkomen van de bevolking, en indirect in 'market conditions', als een economische conditie in de omgeving.

In andere onderzoeken worden ook significante uitkomsten gevonden over de relatie tussen het (consumptieve) inkomen en de huurprijzen van winkels.

Luis & Benjamin (2006) maken een vergelijking tussen de invloed van ruimtelijke en niet-ruimtelijke factoren op huurprijzen van winkels. Tabel 2.3 bevat een overzicht van de conclusies van de door hen geanalyseerde literatuur met betrekking tot huurprijsdeterminanten in combinatie met de gevonden correlaties.

Tabel 2.3 Invloed vraag facturen op de winkelomzetten, eigen bewerking, Luis & Benjamin (2006)

Artikel	Factor	Conclusie
Ferber (1958), Lui (1970), Ingene & Yu (1981)	Inkomen	Inkomen heeft een positief effect op de winkelverkoop.
Russel (1957)	Inkomen	Detailhandelsverkoop en geaggregeerd inkomen hoeven niet noodzakelijk gecorreleerd te zijn.
Lills & Hawkins (1974)	Inkomen	Out-shopping (consumenten brengen een deel van hun inkomen buiten hun markt) kan een verklaring zijn voor een lage correlatie tussen inkomsten en detailverkoop.
Lui (1970), Ingene & Lunsch (1980), Igenne & Yu (1981), Adamchak, Bloomquist, Bausman & Qureshi (1999), Lui (1970)	Populatie	De bevolkingsdichtheid hoeft niet noodzakelijk de detailverkoop te verklaren.
Lachman & Brett (1996), Lui (1970), Evans, Christiansen & Gill (1996), Shim & Eastlick (1998)	Demografische kenmerken	Consumentkenmerken als leeftijdscategorie, beroep en etnische afkomst beïnvloeden de patronage van de consument.

Sinds 1960 worden onderzoeken gepubliceerd naar de determinanten van huurprijzen en omzetten van winkels. In de onderzoeken wordt (consumptief) inkomen gezien als een invloedrijke factor voor de hoogte van de huurprijzen en omzet van winkels. In de internationale literatuur bestaat consensus over een significant verband tussen deze twee variabelen.

In vier verschillende onderzoeken naar de relatie tussen inkomen en huurprijzen worden significante tot zeer significantie uitkomsten gevonden. De gevonden variantie heeft een bandbreedte van 0,6 – 0,85 R-SQUARED. Tabel 2.4 vormt de neerslag van het literatuuronderzoek naar verschillende huurprijsverklarende studies. Op relatief niveau, ten opzichte van andere verklarende factoren, is inkomen ook de belangrijkste (markt)factor om huurprijzen te verklaren (Tauw, 2014). De geraadpleegde onderzoeken presenteren geen variantie tussen de leeftijdssamenstelling en de omzetten van supermarkten.

Tabel 2.4 Overzicht van huurprijsbepalende marktfactoren, eigen bewerking, Tauw (2014)

Marktfactoren	Significantie (*/**/***)	Auteur
Leegstand	**/**	Sirmans et al. (1993), Nase et al. (2012)
Bevolking/aantal inwoners 2 km/10 km	***/**/**/**	Sirmans et al. (1993), Majoor (2009), Bakker (2011), Des Rosiers et al. (2005)
(Besteedbaar) inkomen per inwoner	***/**/**/**	Sirmans et al. (1993), Koot (2006), Bakker (2011), Des Rosiers et al. (2005)
Methode huurprijsbepaling	***	Nase et al. (2012)
Transactiedatum huurcontract	***	Nase et al. (2012)
Leeftijd van de bevolking	1)	Lachman and Brett (1996), Lui (1970), Evans, Christiansen and Gill (1996), Shim and Eastlick (1998)

1) In de onderzoeken wordt leeftijd als factor genomen, maar er blijkt geen significantie uit.

2) Statistische significantie: *=0,05 **=0,01 ***=0,001.

Op basis van de voorgaande analyse van de literatuur zijn de variabelen voor de hedonische prijsanalyse bepaald. Tabel 2.5 bevat de controlevariabelen die in het onderzoek gebruikt worden.

Tabel 2.5 Overzicht van Z-variabelen die zijn opgenomen in het onderzoek

Z-X	Z- variabele	Artikel / Praktijk	Significantie
Z1	Aantal concurrerende supermarkten in omgeving	Koot (2006), Bakker (2011)	*/***
Z2	Dichtstbijzijnde supermarkt in de omgeving	Koot (2006)	*
Z3	Inkomen in euro's	Sirmans et al. (1993), Majoor (2009), Bakker (2011), Des Rosiers et al. (2005)	***/**/**/**
Z4	Kinderen in %	Koot (2006), Bakker (2011)	*/***

1) Statistische significantie: *=0,05 **=0,01 ***=0,001

In deze paragraaf is antwoord gegeven op de tweede deelvraag van het onderzoek: 'Welk effect op de huurprijs van winkelvegoed wordt in de literatuur toegekend aan de omvang van consumptieve bestedingen?' Op basis van de geanalyseerde literatuur kan worden gesteld dat inkomen en bestedingen een significantie variantie hebben met de huurprijs van winkels. Deze conclusie is in verschillende internationale artikelen getrokken. Er kan worden gesteld dat de deelvraag hiermee voldoende is beantwoord.

2.4 Het functioneren van de vastgoedmarkt en mogelijkheden tot aanpassing van huurprijzen door marktpartijen

In de voorgaande paragrafen is op basis van de huidige literatuur beschreven in hoeverre vergrijzing invloed heeft op het besteedbare inkomen en daarmee op huurprijzen. Deze paragraaf gaat met name in op de manier waarop de vastgoedmarkt functioneert. Er komt aan bod op welke manier een evenwicht ontstaat tussen vraag en aanbod en hoe prijzen tot stand komen in de markt. In het tweede gedeelte wordt meer specifiek ingegaan op de mogelijkheden van exploitanten van supermarkten om huurprijzen aan te passen.

In de academische vastgoedliteratuur wordt de markt voor vastgoed opgedeeld in verschillende submarkten. Deze submarkten bestaan uit een gebruikers- en beleggersmarkt en een nieuwbouwmarkt. In hun theoretische model beschrijven DiPasquale en Wheaton(1996) hoe deze markten met elkaar interacteren. In figuur 2.4 is het model weergegeven in een evenwichtssituatie. Het deelt de vastgoedmarkt op in verschillende submarkten:

1. Huurmarkt (property market: rent determination)
2. Beleggingsmarkt (asset market: valuation)
3. Ontwikkelmarkt (asset market: construction)
4. Marktvoorraadaanpassing (property market: stock adjustment)

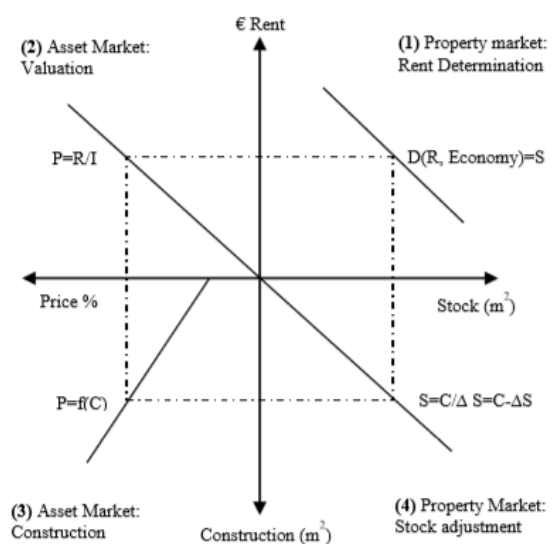
Eerste kwadrant huurmarkt (property market):

In het eerste kwadrant wordt de huurmarkt weergegeven. De huurmarkt is in evenwicht als vraag en aanbod (m^2) in evenwicht zijn. Het evenwicht op de huurmarkt hangt af van de economische situatie. Als gevolg daarvan kan de vraag naar ruimte veranderen, wat weerspiegelt in een op- of neerwaartse beweging van de huurprijs.

Tweede kwadrant beleggingsmarkt (asset market: valuation):

Het tweede kwadrant in het model geeft de beleggingsmarkt weer. Hierin wordt gepresenteerd tegen welk aanvangsrendement

beleggers bereid om zijn vastgoed te kopen. Op de beleggingsmarkt wordt op basis van het huurprijsniveau en het aanvangsrendement, dan wel IRR, de prijs voor het vastgoed bepaald.

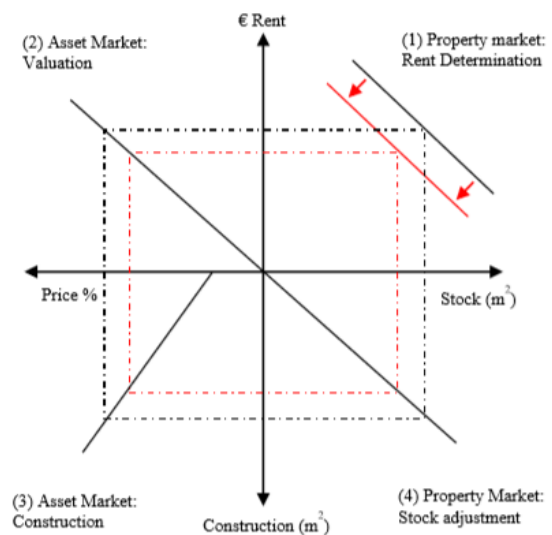


Figuur 2.8 Vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton(1996)

Derde kwadrant ontwikkelmarkt (asset market: construction):

In het derde kwadrant wordt de bouwmarkt weergegeven. Wanneer de waarde van het vastgoed hoger is dan de vervangingswaarde voegen ontwikkelaars oppervlakte aan de bestaande voorraad toe. Deze toevoeging vindt plaats door extra bij te bouwen of door herontwikkeling van bestaande locaties.

In figuur 2.8 is sprake van een evenwichtssituatie, omdat de verschillende submarkten met elkaar in evenwicht zijn. Dat is in figuur 2.9 niet meer het geval. Het is denkbaar dat een verstoring van het evenwicht het gevolg is van vergrijzing, wat tot uiting komt in minder vraag naar supermarktvastgoed. Een daling van de vraag leidt tot lagere huurprijzen en een dalende waarde van het vastgoed. Als deze waardedaling onder de stichtingskosten van nieuw vastgoed komt, dan voegen ontwikkelaars geen vastgoed meer toe aan de bestaande voorraad. Leegstand of zelfs onttrekking van vastgoed aan de voorraad (sloop of transformatie) treedt dan op. Na verloop van tijd leidt dat tot een nieuw evenwicht via prijs- of vraagaanpassing in kwadrant rechtsonder.



Figuur 2.9 Vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton(1996)

Het model van (DiPasquale & Wheaton, 1992) geeft geen inzicht in de factor tijd. Per vastgoedmarkt verschilt de duur van een cyclus en is deze afhankelijk van lokale karakteristieken.

Tot slot wordt nader toegelicht op welke wijze huurprijzen en/of transactieprijzen in de Nederlandse vastgoedmarkt kunnen worden aangepast.

Exploitanten van supermarkten kunnen op verschillende wijzen de huurprijzen van locaties beïnvloeden. In eerste instantie doen ze dit wanneer ze een huurovereenkomst aangaan. De huurmarkt voor winkels is een vrije markt en het staat partijen vrij om gezamenlijk een huurprijs voor een object te bepalen. In theorie zou een exploitant de huurovereenkomst kunnen opzeggen en zou de nieuwe exploitant een huurovereenkomst met een lagere of hogere huurprijs kunnen afsluiten (de Kousemeaker & Van Agt, 2007).

Naar Nederlands recht is de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst dus niet gereguleerd, maar de looptijd van een huurovereenkomst van winkels wel. De minimale

looptijd van de huur van een winkelruimte is vijf jaar. Indien de huurder na deze periode niet heeft opgezegd, loopt de huurovereenkomst nogmaals vijf jaar door. Na deze termijn loopt de huurovereenkomst door voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van een jaar. Deze termijn behoort tot het dwingend recht en zonder tussenkomst van de rechter mag hiervan niet worden afgeweken. Verhuurders hebben de eerste tien jaar van de overeenkomst beperkte mogelijkheden om de huurovereenkomst eenzijdig op te zeggen. Na een periode van tien jaar zijn enkele mogelijkheden beschikbaar. Om verhuurders en huurders toch de mogelijkheid te bieden om huurprijzen aan te passen aan de huidige marktomstandigheden is de regelgeving onder 7:303BW geïmplementeerd. Deze regelgeving geeft huurders en verhuurders eens per vijf jaar de mogelijkheid om de huurprijs van de winkel aan te passen aan de huidige marktomstandigheden. In de procedure bepaalt een onafhankelijke deskundige op basis van een aantal referenties een nieuwe huurprijs voor het object. Deze regelgeving is echter niet van dwingendrechtelijke aard en partijen kunnen er dus voor kiezen om de huurprijs herziening uit te sluiten in de huurovereenkomst (de Kousemeaker & Van Agt, 2007).

In deze paragraaf is de derde deelvraag beantwoord: 'Op welke wijze functioneert de vastgoedmarkt voor supermarktvastgoed in Nederland?' De geanalyseerde literatuur van (de Kousemeaker & Van Agt, 2007) geeft een beeld van de manier waarop de vastgoedmarkt voor winkels in Nederland functioneert. De derde deelvraag is daarmee in deze paragraaf beantwoord.

2.5 Hypothesen

Op basis van de bestudeerde literatuur komt de volgende hypothese tot stand.

Gecontroleerd voor overige factoren heeft vergrijzing een negatief effect op supermarkthuurprijzen.

Deze hypothese gaat ervan uit dat huurprijzen van winkelvastgoed in sterke mate afhankelijk zijn van de omzet van de huurder. In de literatuur vinden Sirmans et al. (1993) en Lui (1970) significante correlaties (R-SQUARED 0.6) tot zeer significante correlaties (R-SQUARED 0.8) die de huurprijzen van winkels op basis van de omzet verklaren.

3. Methodologie en data

In dit hoofdstuk worden de methodologie en de data van het onderzoek toegelicht. In het eerste deel van dit hoofdstuk staat een nadere toelichting op de hedonische prijsanalyse centraal. In het tweede gedeelte komen de herkomst, het gebruik en de beperkingen van de data nader aan bod.

3.1 Methodologie

Om de data te analyseren wordt gebruikgemaakt van een hedonische prijsanalyse. De onderliggende techniek is een meervoudige regressieanalyse.

Een regressieanalyse is een statistische techniek om gegevens met een mogelijke samenhang te analyseren. Een lineaire regressie schat deze samenhang tussen de afhankelijke variabele Y en de onafhankelijke variabele(n) X .

De regressieanalyse kent een enkelvoudige en een meervoudige regressie. Een enkelvoudige regressie bestaat uit drie onderdelen:

- afhankelijke variabele
- onafhankelijke variabele
- storingsterm

Bij een enkelvoudige regressieanalyse hoort de volgende formule:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_i + \varepsilon_i$$

De afhankelijke variabele (Y) is in dit onderzoek de huurprijs van supermarkten. Over de ontwikkeling van de afhankelijke variabele wordt een uitspraak gedaan op basis van de onafhankelijke variabele(n) (X) in dit onderzoek naar vergrijzing. Dit verband wordt weergegeven met de term ($B1$).

De meervoudige regressieanalyse is een variant op de enkelvoudige regressieanalyse. Een meervoudige regressieanalyse maakt gebruik van meerdere verklarende ofwel afhankelijke variabelen.

De formule van de meervoudige regressieanalyse is als volgt:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_m x_m + \varepsilon_i$$

Y =	huurprijs
X1 =	vergrijzing
X2 =	aantal concurrerende supermarkten in de omgeving
X3 =	afstand tot dichtstbijzijnde supermarkt
X4 =	inkomen
X5 =	aantal kinderen

3.2 Verantwoording gehanteerde data

Zoals in hoofdstuk 1 is genoemd, zijn er drie datasets voor de meervoudige regressieanalyse. De eerste en tweede dataset zijn afkomstig van Annexum. Annexum is een aanbieder van besloten beleggingsfondsen en beheert twee beleggingsfondsen in hoofdzakelijk supermarkten, namelijk Supermarkt Fonds Nederland (90 miljoen) en Super Winkel Fonds (185 miljoen). Een gedeelte van de data is afkomstig van deze twee fondsen. Daarnaast heeft Annexum ten behoeve van eigen analyses huurdata van supermarkten verzameld. De bronnen van deze data zijn verschillend, maar bestaan hoofdzakelijk uit 303-rapportages van procedures waar eigen vastgoed bij betrokken is of betrokken is geweest, en uit aanbiedingen van niet-geëffectueerde deals.

De gebruikte data in dataset 1 en 2 hebben een schaalniveau op postcode 6-niveau. De gekozen controlevariabelen zijn op postcode 4-niveau beschikbaar.

Er zijn meerdere mogelijkheden om de leeftijdsgrens voor vergrijzing aan te duiden. Volgens het CBS daalt het besteedbaar inkomen vanaf vijfenvijftig jaar. Het effect van vergrijzing zou daarom ook gemeten kunnen worden bij een leeftijd vanaf vijfenvijftig. De huidige AOW-leeftijd van zevenenzestig is ook een mogelijkheid. Voor dit onderzoek wordt echter gebruikgemaakt van de grens van vijfenzestig jaar. Het onderzoek volgt daardoor de definitie van het NiDi en Fokkema & Beets. De keuze voor deze grens is deels gedwongen, omdat bij het CBS geen andere cohortindeling beschikbaar is.

In figuur 2.1 is de beschrijvende statistiek van de verschillende datasets weergegeven. De beschrijvende statistiek omvat in de analyse het gemiddelde (Mean), de standaarddeviatie (Std. Dev.), de minimumwaarde (Min) en de maximumwaarde (Max).

Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
YHuurprijs	205	157.8891	42.33641	37.14228	298.7731
X165ers	205	.1871959	.0702886	.0585461	.4918033
X285ers	205	.0242017	.0166981	.0016648	.115
Z1Aantalco~r	205	27.69268	32.94095	1	178
Z2Afstandt~s	205	.3658837	.6029521	.0034239	5.599048
Z3ManVrouw	205	.4924775	.0170975	.4391892	.5605686
Z4Inkomen	205	33.69171	6.796804	16.5	60.5
Z5AantalKi~n	205	.1555709	.0411237	.0398707	.2765957
Z6Gemiddel~e	205	2.09	.3254454	1.25	2.84

Figuur 2.1 Beschrijvende statistiek dataset

Er is een aantal opmerkingen te maken met betrekking tot de variabelen in de dataset. In de observaties is sprake van een minimale vergrijzing (het aantal vijfenzestigplussers) van circa 6% en een maximale vergrijzing van 49%. Het gemiddelde van alle observaties ligt op 18%. Het Nederlandse gemiddelde ligt momenteel op 18%. Gemiddeld genomen liggen de observaties in een gebied dat lichtelijk minder vergrijsd is dan het gemiddelde in Nederland.

Een voorwaarde voor het gebruik van de meervoudige regressieanalyse is dat de data aan de vier assumpties voldoen. Indien dat het geval is, dan is er sprake van een betrouwbare uitkomst van de analyse. Om te kunnen voldoen aan de assumpties van de meervoudige regressie analyse is de afhankelijke variabele logaritmisch getransformeerd en de waarnemingen met een huurprijs hoger van 250 EUR/m² verwijderd uit met model (Brooks & Tsolacos, 2010).

- Normaliteit van de error term
- Afwezigheid van multicollineariteit tussen de onafhankelijke variabelen
- Homoscedasticiteit
- Lineariteit

Normaliteit van de error term

Een voorwaarde voor de meervoudige regressie is een normaal verdeelde error term. In Stata zijn er een aantal functies beschikbaar om vast te stellen dat de error term normaal verdeelt. Voor dit onderzoek zijn de volgende functies gebruikt: “Kernel density estimation”, “pnorm error”, “qnorm error”, zie bijlage 1 – output 1 t/m 3. Deze functies plotten de mate van normaal verdeling van de error term in het model. Op basis van de plots kan worden gesteld dat er een hoge mate van normaliteit van de error term aanwezig is. Voor dit onderzoek wordt daarom aangenomen dat de error term van het model normaal verdeelt is.

Afwezigheid van multicollineariteit tussen de onafhankelijke variabelen.

Inflation factor-test (VIF) (Brooks & Tsolacos, 2010), Bijlage 1 - output 4 -. De VIF-test toetst de onderlinge correlatie van de onafhankelijke variabelen. Als de onafhankelijke variabelen onderling te sterk correleren maakt dat de regressieanalyse onbetrouwbaar. Een multicollineariteit van tien is acceptabel. In dat geval mogen de variabelen worden gebruikt in de regressieanalyse. De hoogste score uit de VIF-test is 8. Er is dus geen sprake van multicollineariteit van de onafhankelijke variabelen.

Homoscedasticiteit

De derde assumptie van de meervoudige regressie is homoscedasticiteit. Economische data blijkt echter beperkt aan deze assumptie te kunnen voldoen (Stock & Watson, 2013). In dit onderzoek wordt daarom aangenomen dat de data heteroscedastisch is. In het model wordt gecorrigeerd voor heteroscedasticiteit middels de “robust” functie in Stata. Als gevolg van deze correctie kan worden voldaan aan de assumptie van homoscedasticiteit.

Lineariteit

De vierde assumptie is de aanname van lineariteit. Deze aanname wordt getoetst middels een twoway scatterplot en vervolgens de Stata functie ifit. In bijlage 1 output 5 is de uitkomst opgenomen van de plot. Op basis van de scatterplot wordt de assumptie van lineariteit aangenomen.

In de meervoudige regressieanalyse zijn de volgende variabelen uit het theoretisch kader meegenomen:

- afhankelijke variabele is de logaritmisch getransformeerde huurprijs van supermarkten;
- onafhankelijke variabele is vergrijzing;
- Z-variabelen (controlevariabelen);
 - o aantal concurrerende supermarkten in de omgeving;
 - o afstand tot dichtstbijzijnde supermarkt;
 - o inkomen;
 - o aantal kinderen.

Doordat er onvoldoende beschikbaarheid is, zijn de volgende variabelen niet meegenomen in de analyse: leeftijd van het gebouw, methode van de huurprijsbepaling en transactiedatum van het huurcontract (Tauw, 2014).

In de geanalyseerde literatuur met betrekking tot deelvraag 2 worden verschillende significante varianties gepresenteerd. Zoals eerder beschreven worden in die onderzoeken varianties gevonden van 0,6 tot 0,85 R-SQUARED. Om de hypothese te bevestigen, kan op basis van deze studies gesteld worden dat er een minimale variantie van 0,6 R-SQUARED benodigd is.

3.3 Expertinterviews

Voor de interviews is een aantal deskundigen uit de praktijk geselecteerd. In deze selectie zijn beleggers, exploitanten en adviseurs van supermarktvastgoed geselecteerd. In hoofdstuk vijf is de volledige lijst met geïnterviewde personen opgenomen. De geïnterviewden zijn uitgenodigd per e-mail. In deze e-mail is de context van het interview geduid. Er bestond de optie om een conceptversie van de hedonische prijsanalyse te ontvangen. Hiervan is drie keer gebruikgemaakt.

Er is een aantal keuzes gemaakt met betrekking tot de structuur en opbouw van de interviews. In het eerste gedeelte van het interview is het theoretisch kader toegelicht om de geïnterviewde de juiste context bij het onderzoek te geven. Vervolgens zijn de uitkomsten van de hedonische prijsanalyse besproken middels de conceptversie van het onderzoek. Met behulp van vijf stellingen is het onderwerp met de praktijkdeskundige besproken. De interviews namen dertig tot vijfenveertig minuten in beslag.

4. Resultaten van de uitgevoerde analyse

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek gepresenteerd. In het eerste gedeelte komen de uitkomsten van de hedonische prijsanalyse aan bod en in het tweede gedeelte worden de uitkomsten van de expertinterviews besproken. Er wordt daarnaast antwoord gegeven op de vierde deelvraag. De gebruikte data zijn in hoofdstuk 3 verantwoord en getoetst aan de voorwaarden voor de hedonische prijsanalyse.

4.1 Resultaten van de uitgevoerde hedonische prijsanalyse

De analyse is twee keer uitgevoerd met twee verschillende onafhankelijke variabelen, namelijk de leeftijdsgroepen vanaf vijfenzeftig jaar en vanaf vijfentachtig jaar. Uit het theoretisch kader blijkt dat bestedingen van vijfentachtig jaar verder afnemen.

Tabel 4.1 toont de uitkomsten van de eerste analyse met als onafhankelijke variabele het aandeel vijfenzeftigplussers in een gebied.

Linear regression		Number of obs	=	197
		F(5, 191)	=	3.27
		Prob > F	=	0.0074
		R-squared	=	0.0686
		Root MSE	=	.2465

ln_YHuurprijs	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
X165ers	-.0022256	.0027996	-0.79	0.428	-.0077477	.0032966
Z1Aantalconcurrerendesupermar	.0009033	.0005884	1.54	0.126	-.0002574	.0020639
Z2Afstandtotdichstbijzijndes	-.0591178	.0228667	-2.59	0.010	-.1042215	-.014014
Z3Inkomen	.0087186	.0034127	2.55	0.011	.0019872	.0154499
Z4AantalKinderen	-.3698279	.5228395	-0.71	0.480	-1.401109	.661453
_cons	4.805735	.1241575	38.71	0.000	4.560839	5.050631

Tabel 4.1 Meervoudige regressieanalyse vijfenzeftigplussers (* middels de robust-functie gecorrigeerd voor heteroscedasticiteit)

Het model verklaart 6,8% (*R-SQUARED* 0,068) van de ontwikkeling van huurprijzen van supermarkten als gevolg van vergrijzing. De coëfficiënt van de vergrijzing is negatief, maar niet significant ($P > |t|$ 0.428). Het model is significant (Prob > F 0.074). De uitkomst van de controlevariabelen zijn niet allemaal in lijn met het theoretisch kader. De eerste controlevariabele, het aantal concurrerende supermarkten in de omgeving, heeft een positief effect op de huurprijs van supermarkten, terwijl de controlevariabele 'afstand tot de volgende supermarkt' een negatief effect op de huurprijs heeft.

Tabel 4.1 toont de uitkomsten van de eerste analyse met als onafhankelijke variabele het aandeel vijfenzeftigplussers in een gebied.

Tabel 4.2 toont de uitkomsten van de eerste analyse met als onafhankelijke variabele het aandeel vijftigplussers in een gebied.

Linear regression		Number of obs	=	197		
		F(5, 191)	=	3.27		
		Prob > F	=	0.0073		
		R-squared	=	0.0664		
		Root MSE	=	.2468		
ln_YHuurprijs	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
X285ers	-.0035381	.0102438	-0.35	0.730	-.0237435	.0166674
Z1Aantalconcurrerendesupermar	.0008666	.0005813	1.49	0.138	-.0002799	.0020131
Z2Afstandtotdichstbijzijndes	-.0597034	.022885	-2.61	0.010	-.1048433	-.0145636
Z3Inkomen	.0077971	.0032321	2.41	0.017	.001422	.0141722
Z4AantalKinderen	-.202943	.482125	-0.42	0.674	-1.153916	.7480303
_cons	4.778531	.1178757	40.54	0.000	4.546026	5.011037

Tabel 4.2 Meervoudige regressie analyse vijftigplussers (* middels de robust-functie gecorrigeerd voor heteroscedasticiteit)

Het model verklaart 6,6% (*R-SQUARED* 0,066) van de ontwikkeling van huurprijzen van supermarkten als gevolg van vergrijzing. De coëfficiënt van de vergrijzing is negatief en de uitkomst is niet-significant ($P > |t|$ 0.730). De uitkomst van de controlevariabelen is in lijn met de eerste analyse.

De leeftijdssamenstelling heeft op basis van de analyse in dit onderzoek een zeer beperkte invloed op de huurprijs van supermarkten. Het is waarschijnlijk dat andere onafhankelijke variabelen (omitted variables), die niet zijn meegenomen in dit onderzoek, van invloed zijn op de huurprijs van supermarkten. Enkele onafhankelijk variabelen die waarschijnlijk invloed hebben op de huurprijs zijn parkeren, metrage van de supermarkt, aantal beschikbare vierkante meters supermarktvastgoed in de omgeving, zichtbaarheid, en aantrekkelijkheid van het winkelgebied.

In het tweede gedeelte van dit onderzoek zijn zes deskundigen uit de praktijk gesproken. Voor deze aanvulling is gekozen, omdat de hedonische prijsanalyse in relatie tot dit onderzoek zijn beperkingen kent. Als gevolg van het ontbreken van data is gedwongen gekozen voor een cross-sectionele analyse-aanpak, terwijl een tijdreeksanalyse de voorkeur geniet. Daarnaast is de omvang van de data beperkt en als gevolg daarvan is de kans op een beperkte uitkomst van de hedonische prijsanalyse groter.

4.2 Resultaten Interviews met praktijkdeskundigen

De hedonische prijsanalyse kent beperkingen in dit onderzoek, en daarom is ervoor gekozen om ook een aantal deskundigen in de markt te bevragen naar het effect van vergrijzing op de

huurprijzen van supermarkten. In paragraaf 3.2 is de methodologie van deze interviews toegelicht.

In de volgende alinea's staat centraal welke onderwerpen volgens de praktijkdeskundigen kunnen hebben geleid tot de beperkte relatie tussen huurprijzen en vergrijzing uit de hedonische prijsanalyse.

Voor de expertinterviews zijn de volgende deskundigen geselecteerd:

Naam	Functie en organisatie	Branche	Datum interview
Casper Vernooij	Partner, Orange Capital Partners* - Multi Corporation	Asset Manager – Value add Convenience Retail	8 augustus 2018
Tara Steger	Asset Manager, Orange Capital Partners* - JLL	Asset Manager – Value add Convenience Retail	9 augustus 2018
Huib Boissevain	CEO, Annexum* - Rabo Securities - Zurich	Asset Manager – Core Convenience Retail	15 augustus 2018
Sebastiaan Andringa	Asset Manager, Annexum*	Asset Manager – Core Convenience Retail	9 augustus 2018
Claudia de Baerdemaeker	Asset Manager, Ahold* - Annexum - DNB Groep	Exploitant van Full Service Supermarkten	20 augustus 2018
Tjerk van Leusden	Directeur, Supervastgoed* - C1000	Adviseur Exploitanten en beleggers in Supermarktvastgoed	27 augustus 2018

*Huidige organisatie

De supermarktbranche is een innovatieve sector. Exploitanten van supermarkten passen het assortiment aan op de lokale behoeften. Albert Heijn heeft bijvoorbeeld voor gebieden met een vergrijsde bevolking supermarkten ontwikkeld met brede gangpaden en lagere schappen, zodat ouderen gemakkelijker boodschappen kunnen doen. Ook hebben supermarkten voor ouderen een sociale functie en exploitanten faciliteren dat middels diensten als koffiecorners. Door diensten uit te breiden ten behoeve van een vergrijsde omgeving of door het assortiment aan te passen op de omgeving, kan een organisatie ook in vergrijsde gebieden rendabele omzetten behalen.

In de expertinterviews geven verschillende personen wel aan dat langdurige vergrijzing tezamen met bevolkingskrimp effect heeft op de rentabiliteit van een supermarkt. Met name in perifere regio's worden locaties gesloten als gevolg van onvoldoende vraag.

Als gevolg van vergaande overheidsmaatregelen is de vastgoedmarkt voor supermarkten niet optimaal efficiënt. Bestemmingsplannen hebben een versturende werking op de vastgoedmarkt. De Nederlandse overheid gebruikt voor de planning van de ruimtelijke

omgeving bestemmingsplannen, die bepalen welke bestemming toelaatbaar is. Er mag een beperkt aandeel van de ruimte worden aangewend als winkelbestemming en een beperkt aandeel van de winkelbestemming mag worden aangewend als supermarkt. De vastgoedmarkt voor supermarkten is als gevolg van dit overheidsingrijpen gereguleerd. Dit kan tot gevolg hebben dat het effect van vergrijzing niet zichtbaar is in de huurprijzen. De markt voor supermarkten lijkt hiervoor niet efficiënt genoeg.

Doordat bestemmingsplannen ervoor zorgen dat maar een beperkt aandeel van het winkeloppervlak beschikbaar is voor supermarkten, is het succes of de aantrekkelijkheid van een locatie sterk afhankelijk van de lokale concurrentie. In de gesprekken met Annexum, Orange Capital Partners en Supermakelaardij kwam dit aspect naar voren. In het marktonderzoek van Annexum en Supervastgoed wordt dit onderwerp meegenomen om de kwaliteit van een locatie te bepalen. Naast de metrage van supermarkten in een verzorgingsgebied, is een belangrijke factor het inkomen van de wijkbevolking in relatie tot de metrage, in de vorm van het beschikbare inkomen per beschikbare vierkante meter supermarkt.

Exploitanten van supermarkten kijken in belangrijke mate naar het omzetpotentieel per vierkante meter in een gebied. Het omzetpotentieel wordt bepaald op basis van de gemiddelde besteding per inwoner gedeeld door het aantal beschikbare vierkante meters supermarktvastgoed in een gebied. Vergrijzing heeft waarschijnlijk invloed op de gemiddelde besteding per inwoner, maar wordt niet gebruikt als zelfstandige overweging bij een huurprijsonderhandeling.

In hoofdstuk drie en vier is de vierde deelvraag van het onderzoek beantwoord: 'Wat is volgens eigen empirisch onderzoek het effect van vergrijzing op de huurwaarde van supermarktvastgoed?' Op basis van het empirisch onderzoek, de hedonische prijsanalyse en de expertinterviews, kan worden gesteld dat voldoende antwoord is gegeven op de vierde deelvraag.

5. Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk komt het antwoord op de hoofdvraag aan bod. Op basis van de uitkomsten vindt een evaluatie van het onderzoek plaats en worden aanbevelingen gedaan voor verder onderzoek.

5.1 Conclusie

In het onderzoek is het effect van vergrijzing op de huurprijzen van supermarkten onderzocht. De hoofdvraag van het onderzoek luidt:

'In hoeverre heeft vergrijzing effect op de huurwaarde van supermarktvastgoed?'

Uit het literatuuronderzoek is gebleken dat huurprijzen van winkels afhankelijk zijn van het besteedbare inkomen in de regio of het verzorgingsgebied. Vanaf 1960 zijn regelmatig onderzoeken gepubliceerd die een significante relatie aantonen tussen het besteedbare inkomen en huurprijzen van winkels. Vervolgens is ook uit het literatuuronderzoek gebleken dat vergrijzing een sterk negatief effect heeft op het besteedbare inkomen in een regio.

De resultaten uit de hedonische prijsanalyse tonen een beperkte negatieve relatie aan tussen vergrijzing en de huurprijzen van supermarkten. Beide analyses zijn echter niet significant.

In het tweede gedeelte van het onderzoek is een aantal experts uit de praktijk geïnterviewd. De interviews bestonden uit een korte introductie van het literatuuronderzoek en de hedonische prijsanalyse. Vervolgens is het onderwerp met behulp van een aantal stellingen besproken. Het is niet onlogisch dat een verband tussen vergrijzing en huurprijzen van supermarkten ontbreekt.

Uit de interviews met de deskundigen is gebleken dat vergrijzing als zelfstandig element maar in beperkte mate een rol speelt bij huurprijsonderhandelingen. De experts droegen drie oorzaken aan voor het ontbreken van het verband:

1. Als gevolg van bestemmingsplannen is de markt voor supermarktvastgoed niet efficiënt.
2. Supermarktorganisaties zijn zeer innovatief en passen het assortiment aan op de omgeving.
3. Lokale concurrentie heeft een sterke invloed op de huurprijzen.

De hypothese van het onderzoek was:

Gecontroleerd voor overige factoren heeft vergrijzing een negatief effect op supermarkthuurprijzen.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek kan de hypothese niet worden verworpen. Vergrijzing heeft een beperkt negatief effect op de huurprijzen van supermarkten.

5.2 Limitaties en reflectie

Het onderzoek was een lang en uitdagend proces. De afgelopen twee jaar is onderzoek gedaan naar het effect van vergrijzing op de huurprijzen van supermarkten. Over het onderwerp is in Nederland slechts een beperkte hoeveelheid literatuur beschikbaar. Als gevolg daarvan is internationale literatuur geraadpleegd, wat een tijdsintensief proces was. Na de analyse van de literatuur en de markt (Annexum) is gekozen voor een hedonisch prijsonderzoek.

De uitdaging in het onderzoek heeft zich met name gemanifesteerd rondom het verkrijgen van data. Zoals eerder vermeld, genoot een analyse op basis van een tijdreeks de voorkeur. Helaas was dit niet mogelijk door onvoldoende beschikbare data. Ter aanvulling op de cross-sectionele analyse is ervoor gekozen om een aantal experts uit de markt te bevragen naar de effecten van vergrijzing op de huurprijzen van winkels. De interviews met experts waren zeer leerzaam. De manier waarop de huurprijzen van supermarkten tot stand komen blijkt een complex samenspel van verschillende factoren te zijn, waarin de overheid een belangrijke rol speelt.

5.3 Aanbevelingen

In dit onderzoek is onderzocht of vergrijzing effect heeft op de huurprijzen van supermarkten. Uit de hedonische prijsanalyse en de interviews met experts blijkt dat vergrijzing als zelfstandig fenomeen hier geen effect heeft op heeft. Het besteedbare inkomen ten opzichte van de beschikbare metrage van supermarkten blijkt een belangrijke factor voor de totstandkoming van de huurprijzen. Het lijkt erop dat de markt onvoldoende efficiënt is om effecten als vergrijzing hierin tot uiting te laten komen.

Een vervolgonderzoek zou hierop in kunnen gaan. Een mogelijkheid is om door middel van een casestudy bij een aantal supermarktlocaties te onderzoeken hoe de huurprijs tot stand is gekomen. Op die wijze kan specifiek inzicht worden verkregen in hoe deze prijzen tot stand komen.

Een andere mogelijkheid tot vervolgonderzoek is een breder onderzoek naar het effect van vergrijzing op huurprijzen van winkels. Het is waarschijnlijk dat hiervoor meer data beschikbaar zijn, wat een tijdreeksanalyse mogelijk maakt. Vergrijzig blijft een belangrijke ontwikkeling in de samenstelling van de bevolking.

Bibliografie

- Beets, G. C. N., & Fokkema, C. M. (2005). Misverstanden over vergrijzing. *DEMOS*, 21(5), 37–40.
- Bailey, M. J., Muth, R. F., & Nourse, H. O. (1963). *A regression method for real estate price index construction*. *J. Am. Stat. Assoc.*, 58(304), 933-942.
- Brooks C., & Tsolacos S. (2010). *Real Estate Modelling and Forecasting*. Cambridge: University Press.
- Brounen, D., Eichholtz, P. M. A., & European Public Real Estate Association (EPRA). (2004). Demographic contraction and European property markets, consequences for the demand for office, retail and residential space. Geraadpleegd van <http://www.epra.com/>
- Colwell, P. F. (2002). Tweaking the DiPasquale-Wheaton Model. *Journal of Housing Economics*, 11, 24-39.
- de Kousemaker, F. J. M., & van Agt, M. A. J. C. M. (2007). *Praktijkaspecten Vastgoed (Rev. ed.)*. Groningen, The Netherlands: Wolters-Noordhoff.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. (1992). The market for real estate assets and space: a conceptual framework. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 1, 181-197.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. Upper Saddle River, New Jersey: Prentice Hall.
- Goodman, A. C. (1998). Andrew Court and the invention of hedonic price analysis. *Journal of Urban Economics*, 1, 291-298.
- Groot, H., De Marlet, G., Teurlings, C., & Vermeulen, W. (2010). *Stad en Land*. Geraadpleegd van <https://www.cpb.nl/publicatie/stad-en-land>
- Hai-zhen, W., Sheng-hua, J., & Xiao-yu, G. U. O. (2005). Hedonic price analysis of urban housing: An empirical research on Hangzhou China. *Journal of Zhejiang*, 6A(8), 907-914.
- Liu, B. (1970). Determinants of Retail Sales in Large Metropolitan Areas, 1954 and 1963. *Journal of the American Statistical Association*, 1, 1460-1473.
- Meija, L., & Benjamin, J. (2002). What Do We Know About the Determinants of Shopping Center Sales? Spatial vs. Non-Spatial Factors. *Journal of Real Estate Literature*, 1, 3-26.

van Nimwegen, N., & van Praag, C. (2012). BEVOLKINGSVRAAGSTUKKEN IN NEDERLAND ANNO 2012. Amsterdam, The Netherlands: Amsterdam University Press.

Palmquist, R. B. (1982). Measuring environment effects on property values without hedonic regression. *Journal Urban Econs*, 11(3), 333-347.

Planbureau voor de Leefomgeving. (2013). *Vergrijzing en ruimte: gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie*. Geraadpleegd van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20ruimte_450.pdf

Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34-55.

Sirmans, C., & Guidry, K. (1993). The Determinants of Shopping Center Rents. *Journal of Real Estate*, 1, 107-113.

Watson, M., & Stock, J. (2013). Introduction to Econometrics. Amsterdam, Nederland: Pearson Education Benelux.

Tauw, H. (2014). Hedonisch prijsmodel voor Nederlands winkelvastgoed. Geraadpleegd van <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A263e5353-feb6-420a-aac7-d9e15dbff9f0>

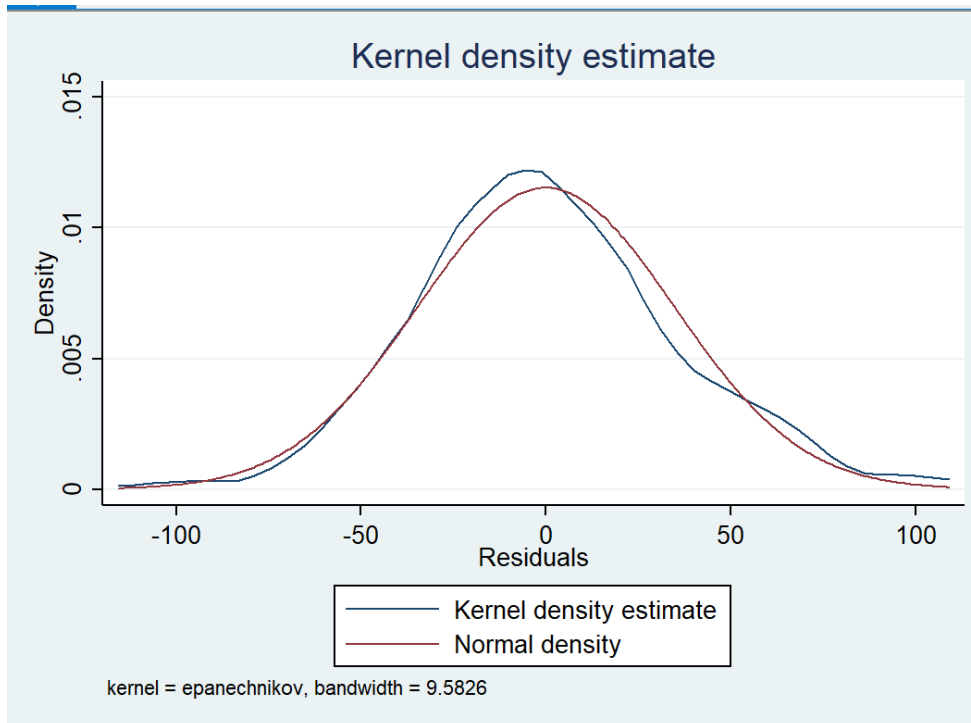
Tsolacos, S. (1995). An Econometric Model of Retail Rents in the United Kingdom. *The Journal of Real Estate Research*, 1, 519-529.

Yui, C. Y., & Tam, C. S. (2004). A review of recent empirical studies on property price gradients. *Journal Real State Literature*, 12(3), 307-322.

Bijlage 1

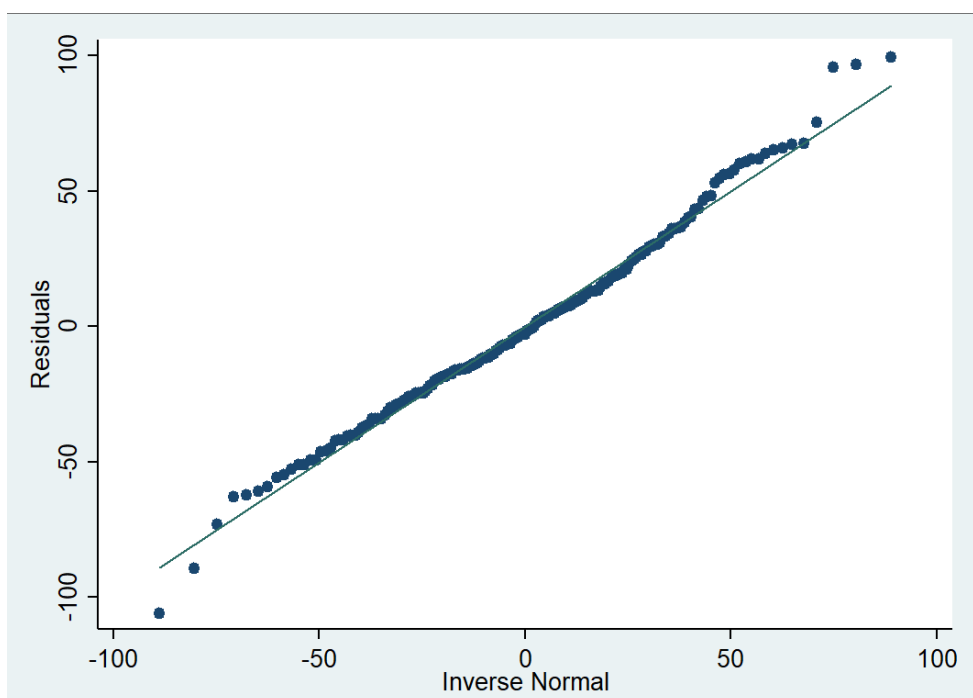
Output 1

kdensity error, normal



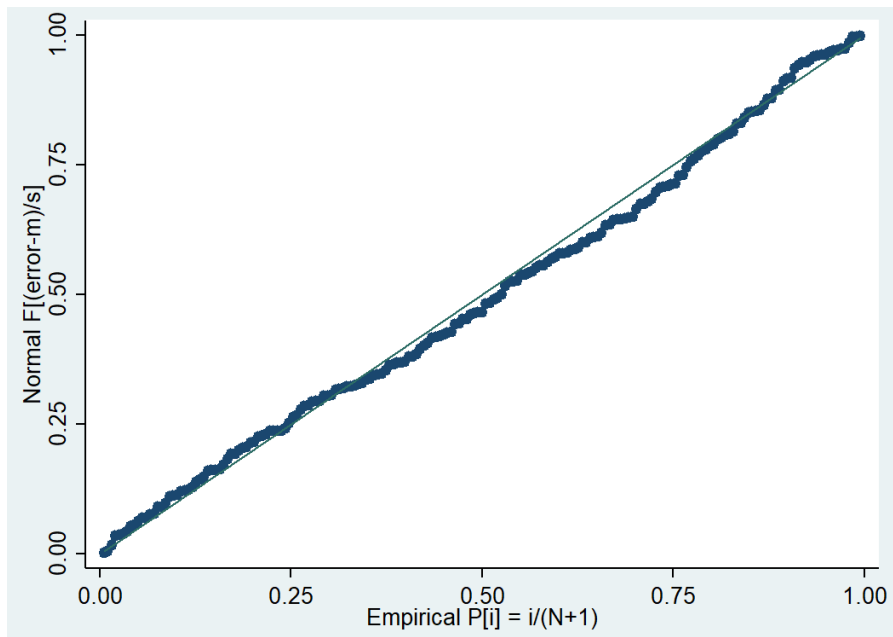
Output 2

qnorm error



Output 3

pnorm error



Output 4 – RVF Plot

regress YHuurprijs X165ers X285ers Z1Aantalconcurrerendesupermar Z3ManVrouw
Z4Inkomen Z5AantalKinderen Z6Gemiddeldehuishoudgrootte

. vif

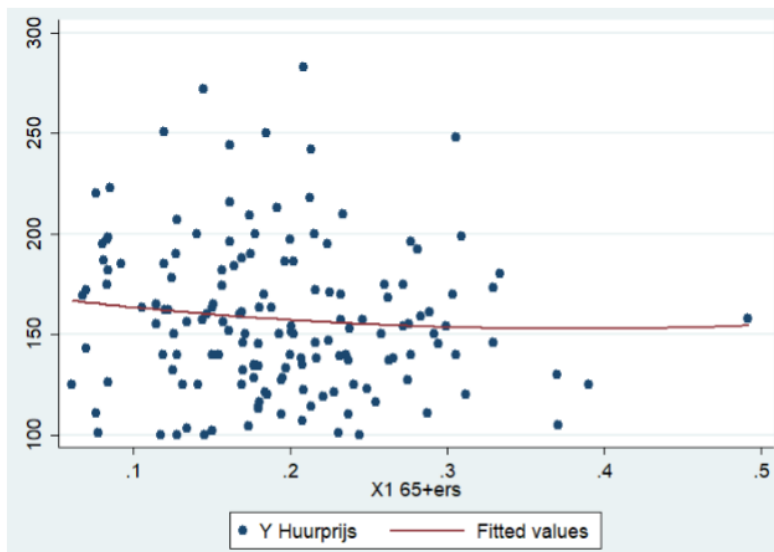
. vif

Variable	VIF	1/VIF
Z6Gemiddel~e	8.03	0.124496
Z5AantalKi~n	7.23	0.138270
X165ers	4.91	0.203795
X285ers	3.79	0.264164
Z4Inkomen	2.35	0.426152
Z3ManVrouw	1.88	0.531698
Z1Aantalco~r	1.02	0.982410
Mean VIF	4.17	

.

Output 5

Twoway (Scatter Y - Huurprijs en X1 - Vijfenzestigplussers) (lfit Y - Huurprijs en X - Vijfenzestigplussers)



Bijlage 2

Uitnodiging expertinterview

Beste [X],

De afgelopen drie jaar heb ik de MSRE-opleiding aan de Amsterdam School of Real Estate gevolgd. Op dit moment ben ik bezig met de laatste fase van mijn studie, namelijk het wetenschappelijk onderzoek oftewel de scriptie. Het afgelopen jaar heb ik – onder begeleiding van prof. dr. E. (Ed) Nozeman - onderzoek gedaan naar het effect van vergrijzing op de ontwikkeling van huurprijzen van supermarkten.

In de vastgoedliteratuur zijn voldoende aanknopingspunten te vinden dat vergrijzing mogelijk een effect heeft op de ontwikkeling van huurprijzen van supermarkten. Op basis van dat kader heb ik een kwantitatief onderzoek (hedonische prijsanalyse) gedaan naar de ontwikkeling van huurprijzen in relatie tot vergrijzing. De uitkomsten van het kwantitatieve gedeelte zijn - helaas - waarschijnlijk nogal beperkt. Dat is op basis van de vastgoedliteratuur opmerkelijk, omdat er een aantal aanknopingspunten is om aan te nemen dat vergrijzing wel degelijk effect heeft. Waarschijnlijk is dit een gevolg van de beperkte omvang van het onderzoek. Op basis van deze uitkomsten is besloten om een aantal interviews met marktpartijen af te nemen, om op deze wijze te onderzoeken hoe vastgoedbeleggers en exploitanten van supermarkten naar dit onderwerp kijken.

Daarom wil ik u graag uitnodigen voor een kort interview van circa dertig minuten om langs een aantal stellingen dit onderwerp te bespreken. Zou u hieraan mee willen werken? Als u het interessant vindt, dan kan ik de conceptversie van het eerste gedeelte van het onderzoek vooraf met u delen.

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

Imre Kalkman



Prins Hendriklaan 23

1075 AZ Amsterdam

E-mail: ikalkman@confia.nl

Telefoon: 0031 (0) 20 68 60 664

Website: www.confia.nl

Postadres:

Postbus 58131

1040HC Amsterdam

Bijlage 3 Presentatie expertinterview



Heeft vergrijzing effect op de huurprijzen van supermarkten?

Een onderzoek naar het effect van vergrijzing op de huurprijzen
van supermarkten in Nederland.

Amsterdam, 8 augustus 2018



Inhoud

- Toelichting theoretisch kader van het onderzoek;
- Toelichting uitkomsten kwantitatieve gedeelte van het onderzoek;
- Bespreking van het onderwerp met behulp van vijf stellingen;
- Ter afsluiting;
Q&A / Summary

2

Real Estate Shared Services



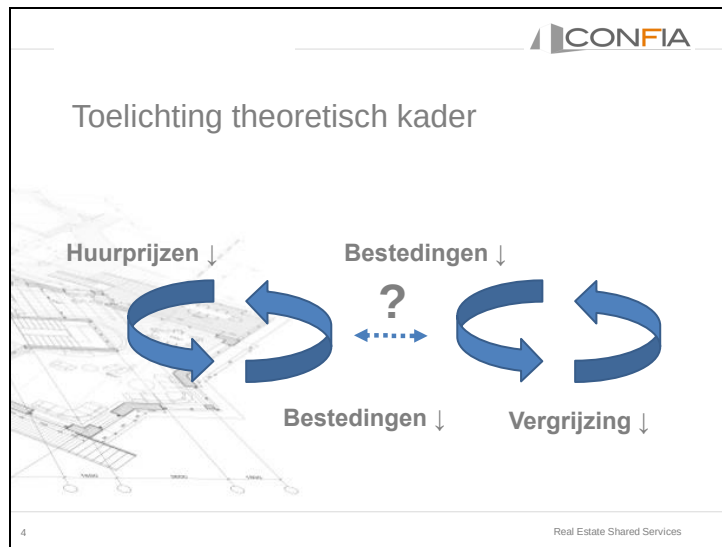
Doelstelling

Inzicht in de visie van de markt op het vraagstuk rondom vergrijzing en de ontwikkeling van huurprijzen van supermarkten.



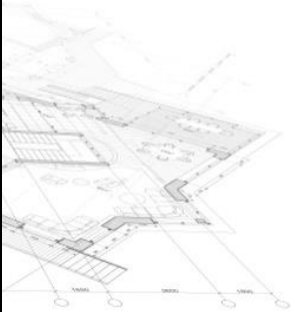
3

Real Estate Shared Services





Toelichting uitkomsten kwantitatieve gedeelte van het onderzoek



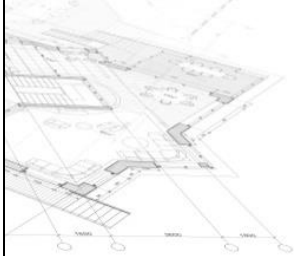
5

Real Estate Shared Services



Stelling 1

“Vergrijzing heeft effect op de ontwikkeling van huurprijzen”.



6

Real Estate Shared Services



Stelling 2

“Een vergrijsde omgeving heeft nauwelijks effect op de exploitatie* van een supermarkt”.



* Exploitatie in brede zin, personeel, rendement, assortiment, etc.

7

Real Estate Shared Services



Stelling 3

“De verbeterde economische positie (van ouderen) heffen de negatieve effecten van vergrijzing ruimschoots op”.



8

Real Estate Shared Services



Stelling 4

“Huurprijzen van supermarkten zijn met name afhankelijk van de lokale concurrentie cq. aanbod”.



9

Real Estate Shared Services





Stelling 5

“Huurprijzen van supermarkten zijn afhankelijk van de zeer lokale omstandigheden (1-5km), zoals aantal supermarkten per inwoner, gemiddelde inkomen, etc. Op basis van geografische generalisaties is moeilijk een beeld te krijgen van de vastgoedmarkt voor supermarkten”.

10

Real Estate Shared Services



About Confia

Figures

# properties	> 350
Total m2	> 1 mln m2
# tenants	Approx. 1.200
Assets under management	> €2 bln

Our clients



Founded in 2007, Confia BV is established as a carve-out of the former Deloitte Business Process Outsourcing operation in the Netherlands.

Today, Confia has more than €2 billion assets under management and mainly focuses on the commercial sector with a portfolio that includes office, retail and industrial real estate.

Specializing in process management and outsourcing, Confia supports real estate owners and asset managers with realizing opportunities and managing risks.

We provide operational excellence in transaction processing and we strive to deliver added value that goes beyond administrative and financial services.

Confia delivers compliance, governance and risk management to its clients through a transparent and fair approach. Confia quickly developed into a company that delivers timely and meaningful insights with flexibility, consistency and control. We achieve these results through the deployment of state-of-the-art technology and focused process management.

Confia's business strategy is designed and developed to provide best in-class property management solutions and services with a philosophy built upon a reputation for reliability.

11
Real Estate Shared Services



Bijlage 4 Uitwerking interviews

Naam: Casper Vernooy
Organisatie: Orange Capital Partners Retail
Functie: Partner
Branche: Asset Manager, Value add Convenience Retail

Casper Vernooy is sinds 2016 Partner Retail bij Orange Capital Partners (OCP). Hij is Asset Manager met een focus op retail en residential investments. OCP is in 2014 opgericht door Victor van Bommel. Inmiddels heeft het een portefeuille van ruim een miljard aan belegd vermogen opgebouwd. De retailportefeuille heeft momenteel een omvang van ongeveer 350 miljoen euro. Casper heeft voor zijn carrière bij OCP diverse meerjarige managementposities vervuld bij Multi Corporation. Hij is geselecteerd voor het expertinterview vanwege zijn jarenlange managementervaring in dagwinkels en supermarkten.

Samenvatting van het interview

- Het bestedingsgedrag van ouderen wijkt af van dat van personen van middelbare of jonge leeftijd.
- Ahold ontwikkelt supermarkten specifiek voor wijken met een hoog aandeel ouderen. De specifieke kenmerken van de winkels zijn onder andere bredere gangpaden en lagere schappen. Dat lijkt een lager rendement op te leveren per vierkante meter.
- Een vergrijsde omgeving leidt tot een andere exploitatie van een supermarkt.
- Huurprijzen van supermarkten zijn zeer afhankelijk van de lokale concurrentie en omstandigheden. Een full-service supermarkt is bereid een hogere huurprijs te betalen als in directe omgeving een goede mix van winkels aanwezig is (discountsupermarkt, specialiteitenwinkels, et cetera).
- Huurprijzen zijn sterk afhankelijk van de faciliteiten ter plaatse. De belangrijkste factor is parkeerruimte. Naast parkeren is ook de ontsluiting van de parkeerfaciliteiten een belangrijke factor voor een hogere huurprijs.
- Vergrijzing heeft een beperkte rol bij huurprijsonderhandelingen.

Naam: Tara Steger
Organisatie: Orange Capital Partners Retail
Functie: Asset Manager
Branche: Asset Manager, Value add Convenience Retail

Tara Steger is sinds 2017 als Asset Manager Retail werkzaam bij Orange Capital Partners (OCP). Een Asset Manager met een focus op retail en residential investments. OCP is in 2014 opgericht door Victor van Bommel. Inmiddels heeft het een portefeuille van ruim een miljard aan belegd vermogen opgebouwd. De retailportefeuille heeft momenteel een omvang van ongeveer 350 miljoen euro. Tara heeft voor haar carrière bij OCP gewerkt als Transaction Manager Retail bij JLL.

Samenvatting van het interview

- De demografische samenstelling speelt een rol bij de onderhandelingen van huurprijzen van supermarkten;
- In vergrijsde gebieden liggen de huurprijzen lager, dan in gebieden met een hoger aandeel jongere gezinnen;
- In vergrijsde gebieden veelal sprake van kleine en minder aantrekkelijke winkelgebieden;
- Specifieke locatie kenmerken als zichtbaarheid, parkeren, oppervlakte van behoorlijke invloed op de huurprijs.

Naam: Huib Boissevain
Organisatie: Annexum
Functie: CEO
Branche: Asset Manager, Core Convenience Retail

Huib Boissevain is eigenaar en oprichter van Annexum, een aanbieder van beleggingsfondsen voor particulieren in winkels, woningen en kantoren. Annexum is 17 jaar geleden ontstaan en inmiddels beheert het 900 miljoen euro aan belegd vermogen in 31 verschillende fondsen. De winkelportefeuille van Annexum bestaat voornamelijk uit drie grote beleggingsfondsen: Super Winkel Fonds, Supermarkt Fonds Nederland en Wieringenwaard beleggingen. In totaal beheert Annexum 400 miljoen aan beleggingen in winkelvastgoed. Een belangrijk aandeel van de portefeuille, circa 90%, bestaat uit supermarkten en dagwinkels. Huib is geselecteerd voor het expertinterview door zijn expertise in winkelbeleggingen en zijn kennis en betrokkenheid bij de ontwikkeling van de huurprijscalculator van Annexum. Deze huurprijscalculator kan op basis van een algoritme de efficiënte huurprijs van een supermarktlocatie bepalen.

Samenvatting van het interview

- De supermarktbranche is een innovatieve sector die zich snel aanpast aan de lokale omstandigheden.
- Lokale omstandigheden, zoals parkeren, oppervlakte en zichtbaarheid, zijn zeer belangrijk in de huurprijsonderhandelingen.
- Supermarkten bereiden het assortiment van de winkels verder uit, waardoor de omzet van de detailhandel naar de supermarkten verschuift. Een voorbeeld hiervan is dat supermarkten kantoorartikelen of andere non-food producten aanbieden.
- Lokale concurrentie van de andere supermarkten is een belangrijk element tijdens de huurprijsonderhandeling.

Naam: Claudia de Baerdemaeker - de Fransen
Organisatie: Ahold Real Estate
Functie: Asset Manager
Branche: Exploitant Supermarkten (Albert Heijn)

Claudia de Baerdemaeker werkt meerder jaren in het veld van de exploitatie- en beleggingsmarkt voor supermarkten. Zij werkt in eerste instantie bij DBN Groep B.V. als acquisitiemanager. DBN is een grote belegger in winkel- en kantoorgebouwen. Vervolgens werkte zij als Asset Manager bij Annexum. Daar was Claudia verantwoordelijk voor een belangrijk deel van de winkelportefeuille. In haar huidige rol is ze verantwoordelijk voor de winkelportefeuille van Ahold-Delhaize in het zuiden van Nederland en het noorden van België, en voor de expansie van Albert Heijn in het noorden van België. Claudia is geselecteerd voor het expertinterview op basis van haar meerjarige ervaring met de exploitatie, ontwikkeling en belegging in supermarkten.

Samenvatting van het interview

- Op de lange termijn heeft vergrijzing effect op de huurprijzen van supermarkten.
- In vergrijsde gebieden zijn de omzetten van supermarkten significant lager dan in omgevingen met jonge gezinnen of jongvolwassenen.
- In vergrijsde gebieden is in veel gevallen sprake van een franchisenemer die vastgoed in eigendom heeft. In deze gebieden komt een huursituatie minder voor.
- De huur in vergrijsde gebieden wordt hoog gehouden als gevolg van 303-procedures. De procedures houden onvoldoende rekening met deze effecten.
- Een vergrijsde omgeving leidt tot een andere exploitatie van een supermarkt.
- Albert Heijn past haar assortiment aan op basis van de lokale bevolking.
- In vergrijsde gebieden zijn minder luxeproducten te vinden, zoals kant-en-klaarmaaltijden.
- De supermarkt heeft in deze gebieden een sociale functie. Albert Heijn faciliteert deze functie door in supermarkten bijvoorbeeld koffie aan te bieden.

Naam: Tjerk van Leusden
Organisatie: Supervastgoed Makelaardij
Functie: Directeur
Branche: Adviseur Supermarktvastgoed

Tjerk van Leusden is sinds 2012 eigenaar en directeur van Supervastgoed Makelaardij. In die hoedanigheid adviseert Tjerk exploitanten en beleggers in supermarkten bij strategische beslissingen. De klantenportefeuille van Supervastgoed Makelaardij vertegenwoordigt een groot aantal belangrijke marktpartijen. Tjerk ondersteunt exploitanten van supermarkten met haalbaarheidsonderzoeken. Voordat hij Supervastgoed Makelaardij startte, was hij verantwoordelijk voor de input aan de directie met betrekking tot de strategische vastgoedbeslissingen van C1000. Tjerk is gekozen voor het expertinterview op basis van zijn ervaring met de vastgoedmarkt voor supermarkten en het marktonderzoek dat Supervastgoed Makelaardij uitvoert.

Samenvatting van het interview

- Het omzetpotentieel is een belangrijke overweging voor de huurprijsonderhandelingen van supermarkten. De potentiële omzet bestaat uit de regionale bestedingen in supermarkten, gedeeld door het aantal beschikbaar vierkante meters aan supermarktvastgoed in een gebied.
- Vergrijzing is niet direct een onderdeel van de huurprijsonderhandelingen van supermarkten. Het toont zich op indirecte wijze via een lager omzetpotentieel als gevolg van lagere bestedingen in een gebied.
- Toekomstverwachtingen met betrekking tot vergrijzing worden niet meegenomen in huurprijsonderhandelingen, omdat deze niet voldoende betrouwbaar zijn. Een voorbeeld daarvan zijn gebieden in Limburg, die minder vergrijsd zijn dan vijf jaar geleden werd voorspeld. Het lijkt erop dat migratie hierin een rol speelt.

Naam: Sebastiaan Andringa
Organisatie: Annexum
Functie: Asset Manager
Branche: Asset Manager, Core Convenience Retail

Sebastiaan Andringa is Asset Manager bij Annexum, een aanbieder van beleggingsfondsen voor particulieren in winkels, woningen en kantoren. Annexum is 17 jaar geleden ontstaan en inmiddels beheert het 900 miljoen euro aan belegd vermogen in 31 verschillende fondsen. De winkelportefeuille van Annexum bestaat voornamelijk uit drie grote beleggingsfondsen: Super Winkel Fonds, Supermarkt Fonds Nederland en Wieringenwaard beleggingen. In totaal beheert Annexum 400 miljoen aan beleggingen in winkelvastgoed. Een belangrijk aandeel van de portefeuille, circa 90%, bestaat uit supermarkten en dagwinkels. Huib is geselecteerd voor het expertinterview door zijn expertise in winkelbeleggingen en zijn kennis en betrokkenheid bij de ontwikkeling van de huurprijscalculator van Annexum. Deze huurprijscalculator kan op basis van een algoritme de efficiënte huurprijs van een supermarktlocatie bepalen.

Samenvatting van het interview

- Het bestedingsgedrag van ouderen wijkt af van dat van personen van middelbare of jonge leeftijd.
- Vergrijzing heeft een beperkte rol bij huurprijsonderhandelingen.
- Lokale omstandigheden als: afstand tot volgende supermarkt, parkeren en oppervlakte, zijn van invloed op de huurprijs

