

INTERVIEW / CITYCON / WINKELS

Marcel Kokkeel, nieuwe CEO van Finse vastgoedfonds Citycon:

‘Mijn ambitie is een goed renderend pan-Nordic retailfund’

Marcel Kokkeel treedt per 1 maart in dienst bij de beursgenoteerde Finse vastgoedbelegger en -ontwikkelaar Citycon, als opvolger van CEO Petri Olkinuora. Zijn opdracht is de onderneming verder te professionaliseren en de portefeuille om te vormen tot een pan-Nordic fonds. Voor Kokkeel is de benoeming een stap die ‘fantastisch past in mijn carrière’. ‘Ik heb de afgelopen vijf jaar met veel plezier voor Multi gewerkt, als lid van het dagelijks bestuur. Daarvoor was ik twee jaar directievoorzitter van Bouwfonds PF (nu SNS PF; red.) en CEO van Ahold RE Europe. De constante factor in mijn loopbaan is retailvastgoed en daar sluit de verantwoordelijkheid als CEO van een Europees beursgenoteerd vastgoedfonds uitstekend op aan.’

Ruud de Wit



Marcel Kokkeel: ‘Gaat het in de winkels goed, dan komt de huur vanzelf binnen.’

Citycon en Gazit-Globe

Het Finse, beursgenoteerde winkelvastgoedfonds Citycon wordt voor een belangrijk deel overeind gehouden door het mondiaal opererende, Israëliisch-Amerikaans vastgoedinvesteringssysteem Gazit van Chaim Katzman. Gazit nam in 2004 een belang van 33 procent in Citycon en heeft dat tot op heden uitgebreid naar 47,9 procent. De overige aandelen zijn in bezit van Finse institutionele beleggers en worden verder verhandeld op de Finse beurs. De portefeuilleomvang van Citycon bedraagt ongeveer 2,4 miljard euro en de aandelen hebben op dit moment een discount van ongeveer 15 procent. De leverage op de portefeuille ligt rond de 60 procent.

Citycon heeft 33 winkelcentra en 49 andere retailunits in portefeuille, met een verhuurbaar winkelvloeroppervlak van in totaal ruim 820.000 m². Verreweg de meeste winkelcentra liggen in Finland, zes in Zweden, twee in Estland en een in Litouwen.

Gazit is een van de grootste vastgoedspelers in de wereld en is genoteerd in Tel Aviv. De groep is actief in meer dan twintig landen (onder meer in Israël, de VS, Canada, Brazilië en Europa) en heeft in totaal meer dan 650 objecten in eigendom, vooral winkelcentra, seniorenwoningen en zorgvastgoed.

Grootaandeelhouder Katzman (1949) is ook de man achter de REIT Equity One, dat vorig jaar, na een lange strijd met Richard Homburg, het in Nederland genoteerde Amerikaanse retailvastgoedfonds Dim van de beurs haalde.

Er zijn niet veel Nederlanders die CEO zijn van een niet-Nederlands, beursgenoteerd fonds. Ze zijn op een hand te tellen. Of Nederlanders, die in hun ‘nieuwe’ vaderland bestuursvoorzitter zijn geworden, zoals Leo Ullman van de Amerikaanse REIT Cedar en Richard Homburg met zijn gelijknamige Canadese fonds.

Marcel Kokkeel: ‘Zo heb ik er nog niet over nagedacht. Maar het is waar. Zo snel schieten me geen andere namen te binnen of het moet Marc Bolland zijn, die sinds mei vorig jaar aan het roer staat bij de van oorsprong Britse winkelketen Marks & Spencer.’ Kokkeel kan een verlegen lachje, dat enige trots uitstraalt, niet onderdrukken.

Want trots is hij op zijn nieuwe uitdaging, als CEO van het beursgenoteerde retailvastgoedfonds Citycon. Hij moet daarvoor weliswaar verhuizen naar Helsinki, maar dat ziet hij vooral als een uitdaging en avontuur. ‘Mijn kinderen zijn bijna de deur uit en mijn vrouw en ik hebben er echt zin in. We geven ons leven in alle opzichten een totaal andere wending. We hebben in Helsinki al een huis gehuurd, dat uitkijkt op de zee. Bevroren, dat wel, maar dat is juist de charme. Helsinki is een verrassend levendige stad.’

Multi

Zijn vertrek bij Multi kwam voor menigeen als een verrassing, maar voor de insiders niet echt. ‘Het feit dat ik weer eindverantwoordelijkheid draag voor strategie en uitvoering, spreekt mij aan. Ik heb op de kop af vijf jaar bij Multi gewerkt in verschillende hoedanigheden en was toe aan een nieuwe uitdaging. De laatste twee jaar heb ik me vooral gericht op de turn around van de Turkse ontwikkelings- en Mallmanagementorganisatie. Inmiddels is daar weer sprake van rust en zelfvertrouwen met een goede basis voor succes. Daarbij heb ik erg gestuurd op een markt – lees marketing – gerichte benadering van de Multi-winkelcentra in Turkije. Gesteund door een sterke economische groei heeft dit zijn vruchten afgeworpen met een retailomzetgroei van 30 tot 40 procent. Multi heeft recent een ingrijpende reorganisatie ondergaan, waarbij de ac-

tiviteiten minder worden aangestuurd vanuit Gouda, maar de verantwoordelijkheden meer worden gedragen door de regionale managers. Dat betekent dat de rol van het dagelijks bestuur, waarvan ik nu lid ben, verandert.’

Ahold

Kokkeel, die rechten studeerde in Amsterdam, heeft een belangrijk deel van zijn loopbaan bij Ahold doorgebracht en was tot 2004 CEO van Ahold Real Estate Europe. Onder zijn leiding maakte de vastgoedontwikkeling bij Ahold een enorme groei door, vooral in Scandinavië en in Centraal-Europa, toen nog aan de rand lag van de Europese Unie. ‘Ahold had in die jaren een ambitieuze groei-doelstelling en had het voortouw genomen om nieuwe supermarkten en winkelcentra te ontwikkelen in landen als Spanje, Polen en Tsjechië. Door de problemen bij Ahold in 2002 en daarna kwam daaraan abrupt een einde, maar de voortrekkersrol van Ahold kan niet worden genegeerd. Zeker als je nu kijkt naar de projecten die we toen in de Centraal-Europese landen – inmiddels lid van de EU – op de kaart hebben gezet.’

Bouwfonds

In 2004 werd Kokkeel voorzitter van de directie van Bouwfonds Property Finance. Hij volgde Bertus Pijper op die in één decennium een institutionele vastgoedfinancier uit de grond had gestampt met een portefeuille van toen 7 miljard euro. ‘Mijn overgang van Ahold naar Bouwfonds PF was een opvallende stap en ook achteraf geldt dat nog steeds. Ik was weliswaar geen vastgoedfinancier, maar had veel ontwikkelings- en internationale ervaring. Het was de ambitie om Bouwfonds Property Finance internationaal flink te laten groeien.’

Kokkeel geeft aan dat zijn overstap naar Bouwfonds PF hem ook een nieuwe horizon verschafte. ‘Daar heb ik geleerd dat vastgoed meer is dan het institutionele circuit. Ik heb er de echte vastgoedsector leren kennen en mijn netwerk aanzienlijk kunnen uitbreiden. Een financier heeft ook een hele andere kijk op vastgoed. Financieren is een moeilijk vak waar het aankomt op de kunst om op tijd neen te zeggen.’ Nog geen twee jaar na zijn aanstelling bij Bouwfonds PF vertrok Kokkeel naar Multi. ‘Ik miste toch het initiëren en uitvoeren van ideeën. Een bankier is veel meer een volger en supporter van ideeën, en dat past minder bij mij. Spijt van die stap heb ik nooit gehad, want bij een zo inspirerende onderneming als Multi heb ik veel geleerd. Multi is en blijft een koning waar het gaat om conceptuele denkkracht. Waarde toevoegen vanuit een visie.’

Citycon

Is Citycon niet een stap in het diepe? ‘Nee beslist niet. Vanuit Ahold ken ik Scandinavië en de Baltische staten heel

goed. Ook de onderneming Citycon was voor mij geen onbekende. Multi en Aberdeen hebben in 2008 nog geprobeerd het Zweedse retailvastgoed van Steen & Ström te kopen. In feite is mijn hele benoemingsprocedure opvallend snel verlopen. De Scandinavische mentaliteit verschilt niet zo veel van de Nederlandse. In anderhalve maand waren we er uit. Citycon is een beursgenoteerde onderneming en omdat ik nog niet ben begonnen, kan ik nog niet veel on the record zeggen. Maar wat bij mij de doorslag heeft gegeven, is de groeipotentie die de onderneming heeft. Citycon moet vanuit zijn bestaande basis kunnen groeien naar een betere performance en uiteindelijk een pan-Nordic retailvastgoedfonds worden. Met een grootaandeelhouder als Gazit – het vastgoedvehikel van Chaim Katzman – kunnen we ook over kapitaal beschikken om die groei te faciliteren.’

Volgens Kokkeel lijkt de geschiedenis van Citycon op die van het Nederlandse retailvastgoedfonds Corio, dat ontstond door het institutioneel retailvastgoed van het ABP via het samengaan van WBN en VIB samen te voegen. ‘Citycon is ontstaan uit het vastgoed van Finse vastgoedbeleggers. Vervolgens werd dit naar de beurs gebracht en is de koers verlegd naar retail. In 2004 verwierf

Taal spreken van retailer is basis voor succes

Gazit een derde belang. Inmiddels is dit uitgegroeid tot een belang van bijna 48 procent.’

Zoals opgemerkt, kan en wil Kokkeel nog niet te veel zeggen over de concrete invulling van zijn opdracht en ambities, maar hij wil wel kwijt, dat de huidige portefeuille voldoende mogelijkheden biedt om nieuwe waarde te creëren. ‘We hebben nu 33 winkelcentra in portefeuille, voornamelijk in Finland. Het gaat daarbij om middelgrote winkelcentra, gemiddeld 20.000 m², waaraan nog waarde kan worden toegevoegd door vernieuwing, herontwikkeling en uitbreiding. Het is een buitengewoon gezonde, no nonsense portefeuille, waarbij de meerwaarde zit in het nog beter bedienen van consumenten en huurders. Dat zijn onze klanten. Het spreken van de taal van de retailer is belangrijk voor succes. Weten dat je als retailer iedere dag weer voor iedere bal moet lopen. Dit klantgericht denken neem ik mee uit mijn Ahold-periode. Vastgoedpartijen zijn vaak primair gericht op huurgroei en rendement. Vaak wordt vergeten dat de basis hiervoor wordt gelegd in de winkels. Gaat het daar goed, dan komt die huur vanzelf wel binnen.’