

Commentaar

Heen en Weer

FC Volendam, het 'andere Oranje', wordt ook wel de Heen en Weer-ploeg genoemd. De voetbalclub in de eerste divisie heeft een reputatie opgebouwd om met een zekere regelmaat te degraderen en dan weer te promoveren. Ze hebben er zelfs een speciale boot voor, de botter Heen en Weer, die uitvaart als er weer eens een keer promotie is afgedwongen.

Er is nog een 'ander Oranje' en dat is ING. Geen botter, maar een enorm tankschip dat de afgelopen jaren flink slagzij heeft gemaakt en met een andere kapitein, Jan Hommen, aan het roer probeert de economische stormen te doorstaan. Hommen is een merkwaardige stuurman. Bij Philips kon hij geen CEO worden en stapte daarom op. Nu hij via de raad van commissarissen van de ING Groep toch nog CEO van een beursgenoteerd fonds is geworden, namelijk ING zelf, lijkt het erop dat hij radicaal wil afrekenen met vastgoed. Hij heeft blijkbaar zijn vastgoedlesje bij Philips geleerd, ongetwijfeld door de koude douche van wat nu bekend staat als de vastgoedfraudezaak. Een zaak die, wat het toezicht van de Philips-leiding betreft, geen schoonheidsprijs verdient. In ieder geval liet Hommen al direct na zijn aantreden bij ING intern weten dat de hele onroerendgoeddivisie in de verkoop kon, desnoods in onderdelen.

Hommen is inmiddels aardig op weg om ING Real Estate een kopje kleiner te maken, maar helemaal consequent gebeurt dat niet. Eerst werden Development en Finance onder de bank geplaatst en Investment Management onder de verzekeringstak. Als je toch wilt opsplitsen, opschonen en verkopen is dat een logische keus. Jammer alleen dat de samengevoegde waarde van ING Real Estate, de brand, daarmee wordt opgeofferd.

Maar bij de presentatie van de jaarcijfers 2009 werd het laatste weer ongedaan gemaakt en blijkt ING REIM nu ook onder de bank te vallen. Een beetje een heen-en-weersituatie waar je behoorlijk zeeziek van kan worden als je toevallig als medewerker op dat deel van het schip vertoeft.

Zeeziek werd ik ook opnieuw van de jaarcijfers van ING. Daar waar andere banken netjes bij elkaar zetten wat hun vastgoeddivisies doen, ben je bij ING uren bezig om te achterhalen wat er precies speelt. Wat er is afgewaardeerd ten koste van wie en wat? En of er toch nog ergens winst wordt behaald? Zelfs een megaverandering als het opnieuw onder de bank plaatsen van ING REIM, was behoorlijk weggestopt, namelijk onder het afscheidbericht van George Jautze.

Het is heel triest te constateren hoe een enorm groot en imposant bedrijf als ING Real

Estate binnen een hele kort tijd kopje onder gaat. Een bedrijf dat jarenlang voor de aandeelhouders fantastische boekwinsten én reële winsten liet zien, maar nu wordt afgestraft omdat er moet worden afgewaardeerd. Natuurlijk zijn er bij ING REIM – dus onder verantwoordelijkheid van Jautze, maar vooral door het eigenzinnige investeringsbeleid van de Australiër David Blight – enorme risicovolle beleggingen gedaan, die niet hadden mogen gebeuren. Maar dat is met de kennis van nu!

Toch moet Hommen maar eens naar de laatste langjarige cijfers van de IPD kijken. Die geven onbetwistbaar aan dat commercieel vastgoed nog altijd een solide en volwassen langetermijnbeleggingsasset is, waarvan je er niet genoeg kunt hebben, mits goed gemanaged en met kennis en expertise begeleid. Gezien het grote personele verloop bij ING Real Estate – zowel bij Finance, Investment Management en Development – komen die kennis en expertise flink onder druk te staan. Het vertrek van Menno Maas en Jautze wijst daarop, maar de namen van de vele anderen die zijn vertrokken, kan iedereen zelf gemakkelijk invullen. En er volgen er nog meer, hoor ik in de wandelingen.

Wie het indrukwekkende boek De Prooi heeft gelezen, weet dat bij banken zeer triviale afwegingen leiden tot achteraf ingrijpende verkeerde beslissingen. Dat een traumatische ervaring met vastgoed bij een ander bedrijf – Philips – een drijfveer is om vastgoed bij ING in het strafhoekje te plaatsen, sluit hierbij naadloos aan, zou je kunnen zeggen. Of zou het toch vooral paniekvoetbal zijn bij de raad van bestuur van ING? Ik denk het niet. Hommen maakt niet de indruk iemand te zijn die zich laat leiden door paniek. Het moet een bewuste keus zijn, al dan niet met heen-en-weergedrag, om ING Real Estate ten onder te laten gaan. ING Real Estate zal dus hetzelfde lot krijgen dat FC Haarlem heeft getroffen en waarschijnlijk nog een aantal andere betaalde clubs in de directe toekomst. Afwaardering, afslanking, opheffing, faillissement, beurstraject of doorverkoop. Kortom, worstelen en niet bovenkomen.

R. de Wilt

Inhoud

Landelijk

- 07 ING RED snijdt fors in vastgoedportefeuille
- 09 Kwart winkels Magna Plaza leeg
- 13 CBRE: een derde kantoorimeters in pijplijn Rotterdam geschrapt

Internationaal

- 17 Interesse Corio en Allianz in Porta di Roma Italië
- 18 Ongekende daling in vraag naar topkantoren

Ingezonden mededeling

Markt

- 21 FGH Vastgoedbericht 2010 geeft sombere, maar realistische visie

Woningen

- 22 Joost Nieuwenhuijzen en René Penning: 'Nieuwbouwwoningen niet meer rendabel'
- 23 Neprom-voorzitter pleit voor meer betrokkenheid markt in naoorlogse wijken

Beleggingen

- 25 René Hogenboom over vijftien jaar ROZ/IPD Vastgoedindex Nederland
- 60 Lymos: internationale diversificatie pensioenfondsen stelt teleur
- 62 PGGM: beleggers tuk op huurwoningen in VS

Publiek vastgoed

- 27 BBN: te veel partijen op stoel van regisseur

Financieel

- 49 Verlies ING RE bijna 1,4 mrd euro
- 50 Eerste negatieve totaalrendement ROZ/IPD
- 51 WDP wil flink uitbreiden in Nederland

Thema Winkels

- 63 NRW bezint zich op detailhandelsstructuur van toekomst
- 64 CEO Corio Nederland over winkellandschap in crisistijd
- 65 Annexum ambiëert rol van grote retailspeler
- 66 Pieter Affourtit, WPM: 'Saneren winkelgebieden onvermijdelijk'
- 67 C&W: aantal modewinkels in winkelgebied bepaalt de huur
- 69 Onderzoek naar aanbod high end retail in Nederland, België en Duitsland
- 71 JLL: pop-up stores blazen nieuw leven in tanende winkelgebieden
- 72 Harper Dennis Hobbs begeleidt alleen grootwinkelbedrijven
- 73 Leyten ziet niche in (her)ontwikkeling middelgrote centra

- 73 BDN: rechter geeft verhuurder vrij spel bij renovatie
- 74 'De Hypotheker wil nog steeds 200 winkels'
- 74 Omzet in detailhandel daalt met ruim 5 miljard euro
- 75 Bever Zwerfspor 'dendert gewoon door'
- 75 Vinx-wijken voor Domino's Pizza aantrekkelijke locaties

Columns

- 10 Vastgoedestafette
- 12 Column prof. Pé Kohnstamm
- 18 Bericht uit de Verenigde Staten
- 20 Bericht uit Zuid-Afrika

Rubrieken

- 29 Pas Verschenen
- 29 Persoonlijk & zakelijk
- 31 De Uitdaging
- 33 Regionieuws
- 34 Transacties
- 52 Geld & Kapitaalmarkt
- 54 Aanbevelingen analisten
- 56 Analyse rentemarkten
- 58 Indices Europa en wereldwijd
- 60 Wijzigingen in IFRS

**WINKEL-
LANDSCHAP
TOE AAN
REVISIE?**

Kijk op www.wpmgroep.nl

WPM  **Groep**
SAMENMEERWAARDE

www.wpmgroep.nl