

Zo krijg je betere winkelcentra door data te combineren

06-11-2018 11:10



Door Edwin Brugman
Hoofdredacteur Shopping Centre News

Vanaf volgend jaar kunnen eigenaren en vastgoedmanagers de prestaties van hun winkelcentra gaan benchmarken met marktbrede en gevalideerde cijfers uit heel Nederland. Footfall Index Netherlands (FIN) is het resultaat van een intensief voorbereidings- en ontwikkelingstraject waarin leveranciers van telsystemen, winkelvastgoedeigenaren, IVBN en StiVAD nauw samengewerkt hebben. Dit najaar gaat FIN de laatste grote testfase in om in januari 2019 live te gaan.

Zo rond 2010 ontstond bij Bart Schmitz, directeur van PFM Footfall Intelligence en huisleverancier van passantentelsystemen voor de objecten van veel winkelvastgoedeigenaren, het idee om een index te maken uit de verzamelde data. Hij legt uit: "Een tool voor assetmanagers, winkelcentrummanagers en marketeers waarmee in eerste instantie op winkelcentrum- en portefeuilleniveau gebenchmarkt kon worden. In 2011 kregen we hiervoor de medewerking van de vijf toen grootste winkelvastgoedeigenaren die wij destijds bedienden met onze systemen (ING Real Estate, Corio, Wereldhave, Bouwinvest en Unibail-Rodamco) en konden we voor 66 winkelcentra een index gaan berekenen."

Haalbaarheid

De proef kreeg in 2014 een vervolg toen op voordracht van Corio een presentatie bij belangenorganisatie voor

vastgoedbeleggers IVBN gegeven mocht worden. Ook die was enthousiast, maar vond wel dat op zo'n index meerdere leveranciers van telsystemen aangesloten moesten worden om zo tot een marktbrede index te kunnen komen. Dat was het moment dat StiVAD (Stichting Vastgoeddata) aanhaakte. Na een haalbaarheidsanalyse en het opzetten van een operationele structuur werden in samenwerking met verschillende partijen afspraken over de processen gemaakt. Geen sinecure, want alleen al de manieren waarop de leveranciers van telsystemen hun data vastlegden verschilden nogal. StiVAD heeft dit echter weten op te lossen en nu zijn in de FIN de telsystemen van PFM, Tyco en Locatus gecombineerd.

René Vierkant, lid van de raad van toezicht van StiVAD en voorzitter van de gebruikersgroep: "StiVAD is er ondanks die verschillende systemen toch in geslaagd om tot een optimale weergave en vergelijkbaarheid van de data te komen. Voor Nederland hebben we nu zo goed als alle van telsystemen voorziene winkellocaties in beeld. En dat betekent dat beleggers en winkelcentrummanagers nu over een instrument beschikken waarmee ze hun eigen winkelcentrum op primaire KPI's kunnen vergelijken met andere winkelcentra en de markt. Dat levert inzichten op die er tot nog toe niet waren."

Samenstelling

Hoe is de FIN-index nu samengesteld? Op dit moment wordt gerekend met honderd winkelcentra uit tien portefeuilles. Dat staat voor 1,5 miljoen vierkante meter winkelloppervlakte, 24 miljoen passanten en 4.700 verkooppunten. Door selecties te maken kunnen gebruikers naar eigen behoefte door een sub-index laten uitrekenen. Bijvoorbeeld de eigen portfolio versus de index van alle retailverkopen (winkelcentra, binnensteden, woonboulevards en online retail). En binnenkort kan men ook kiezen uit meerdere FIN sub-indices zoals een top 20 gemeente-index of een weergave van een specifieke winkellocatie volgens – wederom naar keuze – de definities van NRW, Locatus, enzovoorts.

"Gebruikers kunnen de data naar eigen inzicht 'tweaken'", zegt Vierkant. "Men kan bijvoorbeeld een winkelcentrum dat in herontwikkeling is tijdelijk laten uitzetten. FIN is ook het walhalla voor elke onderzoeker, zonder dat op centrumniveau de absolute aantallen herleidbaar zijn. Deze beroepsgroep krijgt de beschikking over de grootste datapool die er op dit gebied is. En men kan het winkelcentrum dat onderwerp van onderzoek is vergelijken met soortgelijke locaties en niet alleen maar met de eigen data van voorgaande periodes." Daarnaast is het mogelijk de effecten van strategische leegstand, veranderingen in de branchering of het invoeren van betaald parkeren op het aantal passanten te laten zien.

Steeds meer winkelcentra en winkelgebieden worden van telsystemen voorzien. "Waren het vroeger vooral de grote centra, nu zien we meer en meer dat ook wijkcentra zo'n systeem laten plaatsen", zegt Schmitz. "Van belang is natuurlijk dat de geproduceerde data betrouwbaar is. StiVAD besteedt veel tijd aan het controleren van de betrouwbaarheid van de metingen en het berekenen van de juiste conversiefactor tussen de verschillende systemen. Die controle van de data is een van de sterke punten van FIN." Bij PFM onderzoekt men ook op welke manier nog meer waarde aan de telsystemen toegevoegd kan worden. "Zoals de relatie tussen passantenstromen en verhuurprijzen per vierkante meter. Dat kan op termijn wellicht leiden tot andere verhuurmodellen. Verder zijn wij al heel goed in het voorspellen van passantenaantallen op een willekeurige dag in de toekomst. Je kunt dan vanuit de marketing scenario's maken met wel of geen evenement en zo laten zien wat dat betekent voor de passantenaantallen of de verblijfstijd."

Nog in geen enkel Europees land heeft men een index die de metingen van de verschillende leveranciers van telsystemen in zich verenigt. FIN draagt ook bij aan de verdere professionalisering van de winkel(vastgoed)markt en van passantentellingen in het bijzonder. En hoe meer partijen zich bij FIN aansluiten, hoe nauwkeuriger deze wordt en des te meer relevante sub-indices kunnen worden gemaakt. Voor vastgoedeigenaren betekent dit dat men nog beter kan sturen op de aantrekkelijkheid van het winkelgebied door aan de knoppen van bijvoorbeeld de branchering en marketing te draaien.