

PropertyNL, IVBN en
NEPROM Evenement

De vernieuwing van de Heuvel Eindhoven

Martijn Vlasveld
CBRE Global Investors

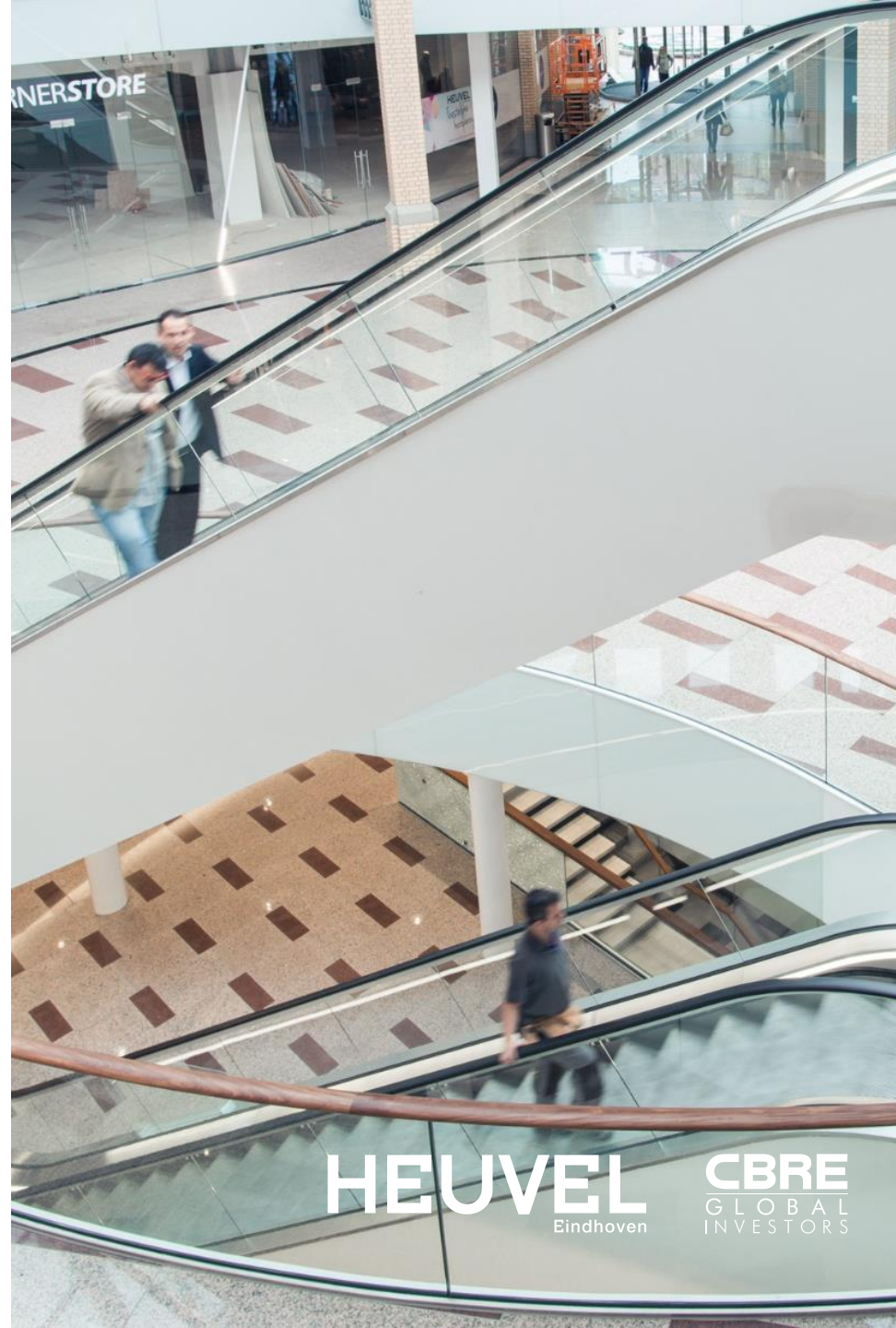


HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Inhoud van de presentatie

1. De situatie in 2010
2. Het ontwerp
3. De verbouwing
4. Het resultaat



De situatie in 2010

2004

2010

PassantenKlasse

█	10000 <= PASSANT < 15000
█	15000 <= PASSANT < 20000
█	20000 <= PASSANT < 25000
█	25000 <= PASSANT < 40000
█	40000 <= PASSANT
□	mt
█	_5000 <= PASSANT < 10000
█	_0 <= PASSANT < _5000



Situatie in 2010 | Hoofdentree

Dominant gebouw, winkels erin niet zichtbaar



Situatie in 2010 | Hoofdentree

De entree is het donkerst van allemaal



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Situatie in 2010 | Passages

Verouderde verlichting en beleving



Situatie in 2010 | Toegang Forum

Roltrappen blokkeren het zicht



Situatie in 2010 | Forum

Het gebouw domineert de winkels



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Situatie in 2010 | Entree parkeergarage -1

Niet bepaald een aantrekkelijke entree



Situatie 2010 | Upgrade plan

- Aantrekkingskracht van de entrees versterken
- Winkels dominanter maken t.o.v. de architectuur van het gebouw
- Vide Forum dichtleggen en een centraal plein maken
- Toevoegen anchor tenant(s) over meerdere lagen
- Upgraden van een aantal gedateerde winkels en horeca
- Verbeteren van de parkeergarage



Creatie & Design

9 februari 2016



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

The main entrance



The city street level reintroduced



HEUVEL
Eindhoven

Ontwerp & Realisatie

9 februari 2016



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Ontwerp & Realisatie

Werkzaamheden vooral na winkelsluitingstijd



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Ontwerp & Realisatie

's Avonds dicht, 's ochtends weer open



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Ontwerp & Realisatie

De bouw: zichtbaar voor de consumenten!



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Ontwerp & Realisatie

Werkzaamheden als beleving



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Ontwerp & Realisatie

Een nieuwe entree voor bezoekers



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Ontwerp & Realisatie

Werkzaamheden als attractie



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Retailers & Resultaat

9 februari 2016



HEUVEL
Eindhoven

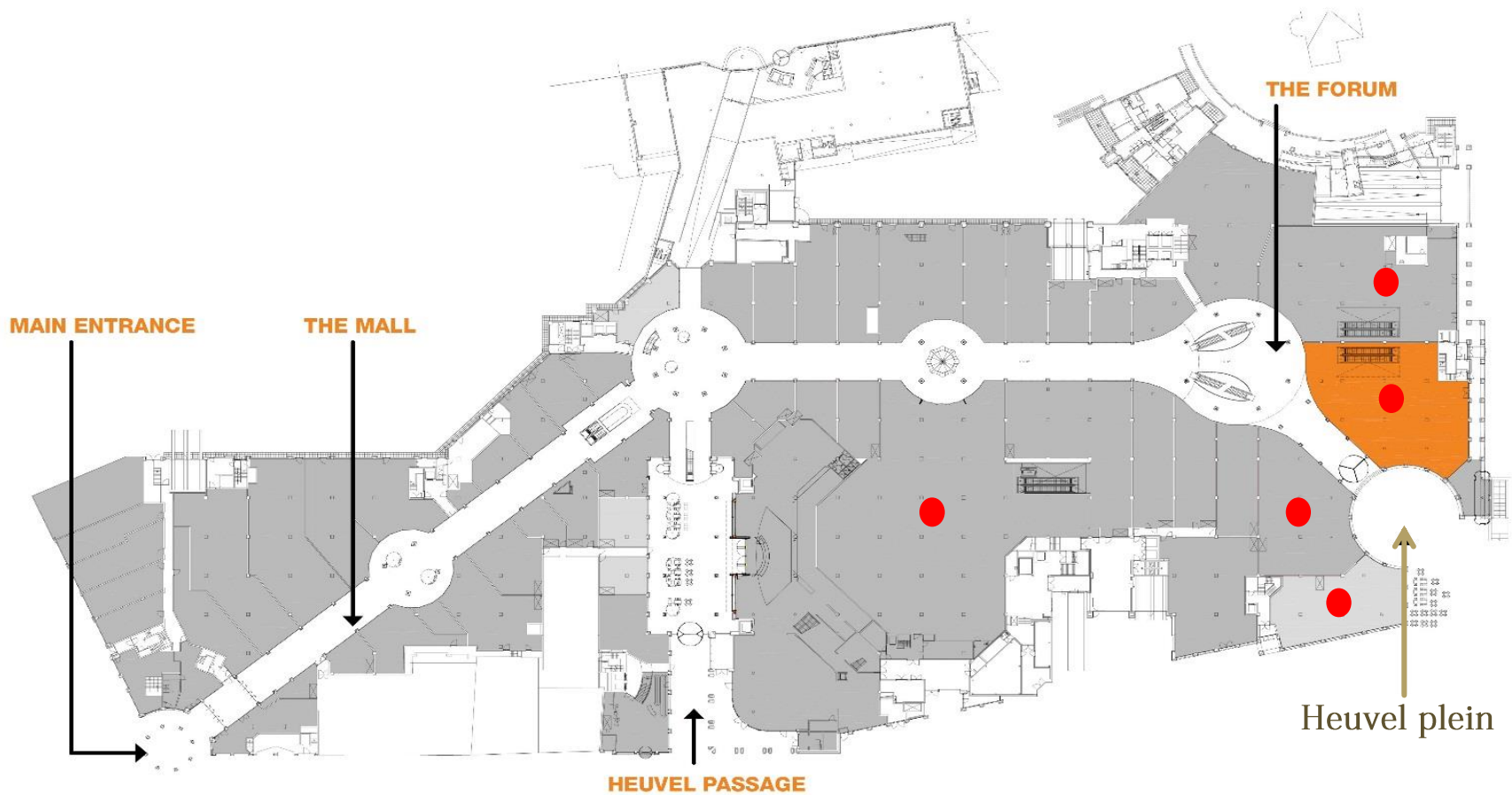
CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Visie Heuvel Galerie – waar willen we trekkers?

HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

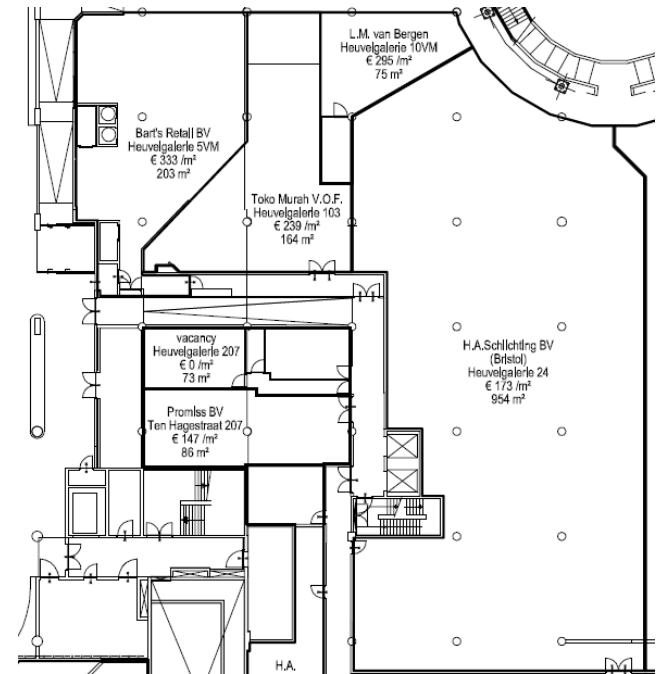
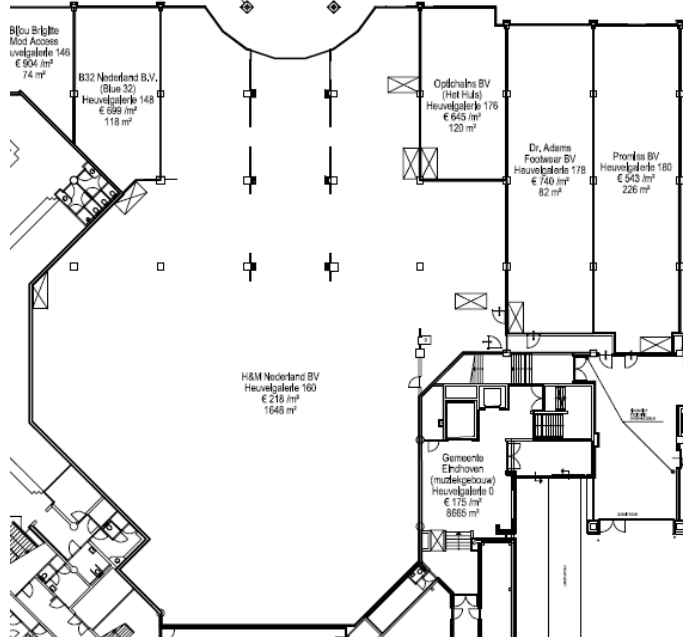
Zonder goede winkels geen goed winkelcentrum



Uitbreiding H&M - voor

Begane grond

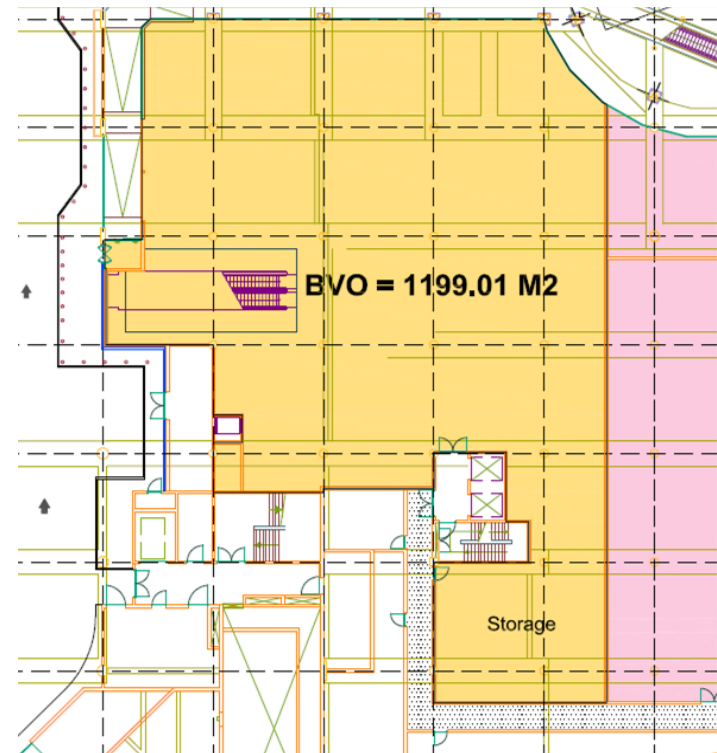
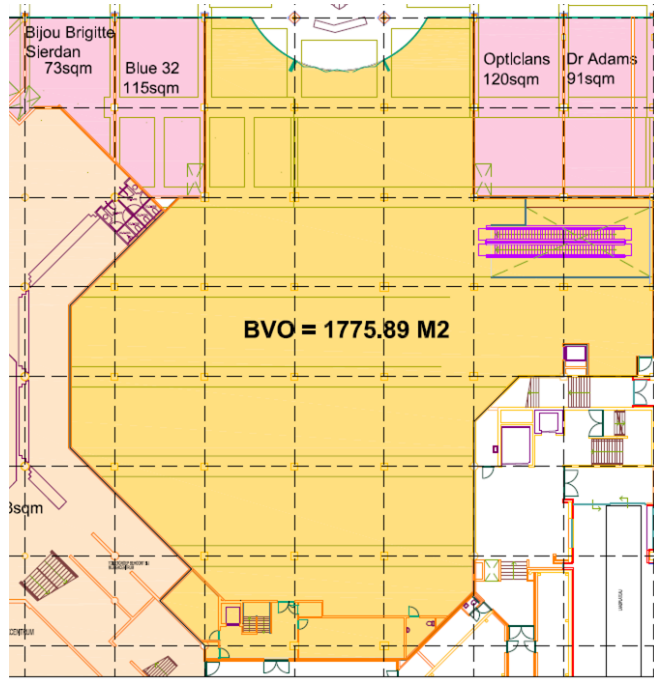
-1



Uitbreiding H&M - na

Begane grond

-1



Nieuwe H&M

H&M | from Ground Floor extended to the -1



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Resultaten | Vapiano

Puien naar voren
winkels beter zichtbaar



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Resultaten TK Maxx



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Resultaten | Entree -1 parkeergarage



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Resultaten | Passages



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Resultaten | Toegang Forum



Resultaten | Forum richting H&M



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Succesfactoren van de winkelvernieuwing

- **Durf zelf de eerste stap te zetten:** er is altijd een reden om het niet te doen, maar dan bereik je ook niets
- **Wees realistisch:** besef dat winkels met alleen een entree op een verdieping in Nederland niet gaan werken
- **Denk in cashflow:** een lege ruimte heeft wellicht op papier waarde, maar levert in de praktijk niets op
- **Reken lange termijn:** investeringen in de openbare ruimte brengen nu geen huurinkomsten op, op lange termijn wel
- **Wees pragmatisch:** voor herontwikkelen is het belangrijk flexibeler te zijn dan bij nieuwbouw, maar gaat ook sneller
- **Durf de bouwwerkzaamheden zichtbaar te maken:** 16% meer bezoekers in 2015, tijdens de herontwikkeling



De winkelvernieuwing is begonnen op de Heuvel

Vragen?



HEUVEL
Eindhoven

CBRE
GLOBAL
INVESTORS