



Sessie 14

Werken aan goede kernen

NEPROM



Frederik Vermeesch
Marijke van Hees
Jacques de Win
Alexandra Rosian
Gerard Groener
o.l.v. Herman Kok

NEPROM



Werken aan goede kernen
kansen en uitdagingen voor projectontwikkelaars

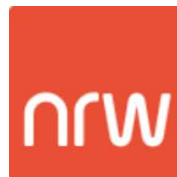
19-05-2022

NEPROM – Dag van de Projectontwikkeling

Kern

Werken aan vitale kernen

- Kennis en netwerkorganisatie voor werken aan het gebouwde hart
 - Vastgoedsector, gebruikers, overheden
- Kernen in breedste zin van het woord:
 - Menging van functies
 - Daar waar mensen elkaar ontmoeten en consumeren
 - Stads-, dorps-, stadsdeel-, wijkcentra, traffic-locaties





In de media

Waarom lege winkels nooit meer winkels (moeten) worden

FD, 28-10-20

In een winkelcentrum kun je ook wonen

NRC, 17-12-21

REPORTAGE

Hoe burgers een boekwinkel redden en hun buurt leefbaar houden

de Volkskrant, 30-12-21

College Rotterdam wil fonds voor aanpak winkelstraten

NRC, 09-06-21

Weg met de winkelstraat

NRC, 19-03-21

Laat binnenstad van kleinere steden en dorpen niet verloederen

FD, 09-05-2022

Rotterdamse winkelstraat moet straks een 'beleving' worden

NRC, 29-04-21

Straatmanagers en makelaars: 'Leegstand is ook een kans'

Het Parool, 03-03-21

Waarom koopt een wethouder in Oosterhout een winkelcentrum? Om het te sluiten

de Volkskrant, 28-01-21



Sprekers en Panel



Alexandra Rosian (Colliers)



Frederik Vermeesch (Rijnboutt)



Jacques de Win (Retailagenda)



Marijke van Hees (Retailagenda)



Gerard Groener (PiuVerde)



Programma

11.45 Welkom door Herman Kok (Kern)

11.50 Presentaties: setting the scene:

Beleggers in kernen door Alexandra Rosian (Colliers)

Werken aan goede kernen door Frederik Vermeesch (Rijnboutt)

11.15 Discussie aan de hand van stellingen met het panel

Alexandra Rosian (Colliers)

Frederik Vermeesch (Rijnboutt)

Jacques de Win & Marijke van Hees (Retailagenda)

Gerard Groener (PiuVerde)

12:55 Wrap-up en afsluiting door Herman Kok (Kern)



Beleggers in kernen



Alexandra Rosian – Colliers

Beleggers in kernen

Werken aan vitale kernen

Alexandra Rosian

Associate Director - Colliers Retail Capital Markets



Even voorstellen...



“Plekken waar mensen graag naartoe komen”

...door transacties van winkelvastgoed bij Colliers

Voorheen: Unibail-Rodamco-Westfield en EDGE



ALEXANDRA ROSIAN

ASSOCIATE DIRECTOR RETAIL CAPITAL
MARKETS

Alexandra.Rosian@colliers.com

+31 6 23 15 25 48

Retail binnen de Nederlandse vastgoed beleggingsmarkt

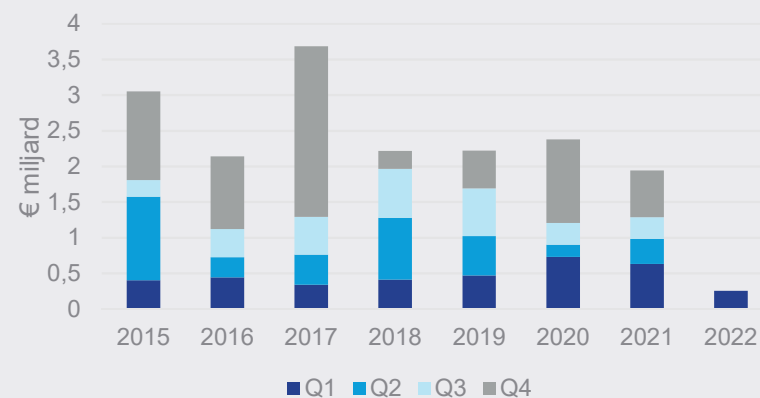


- Steeds meer in trek: I&L en Residential
- Stabiel: Retail
- Minder in trek: Offices
- Veel minder in trek: Hotels

• Bron: Colliers Research



...en hierin de retail beleggingsmarkt

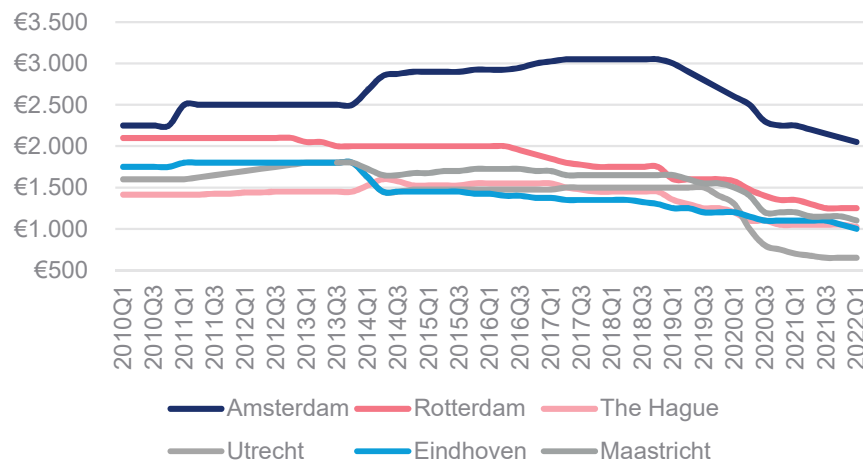


Volume en aandeel van retail beleggingen redelijk stabiel

...maar met een tweedeling

Binnensteden uit de gratie

Huurprijsontwikkeling A1 locaties



• Bron: Colliers Research



Annexum koopt Jumbo supermarkt in Amsterdam

9 oktober, 2020 | 1 min. leestijd | [Nieuws](#) | [Nieuws over supermarkten](#)



Jumbo verkoopt 62 winkelpanden voor €325 miljoen

Multi verkoopt winkelcentrum Schuytgraaf aan Bouwinvest



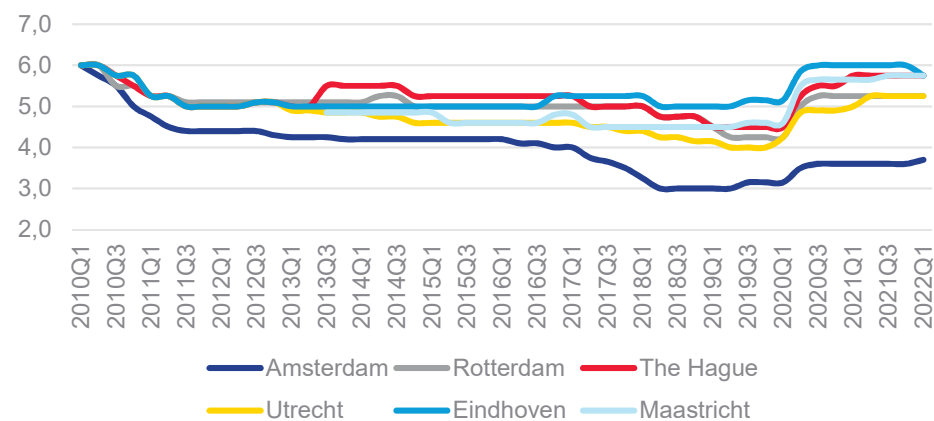
or €325 miljoen. Het gaat in totaal

Convenience als veilige haven

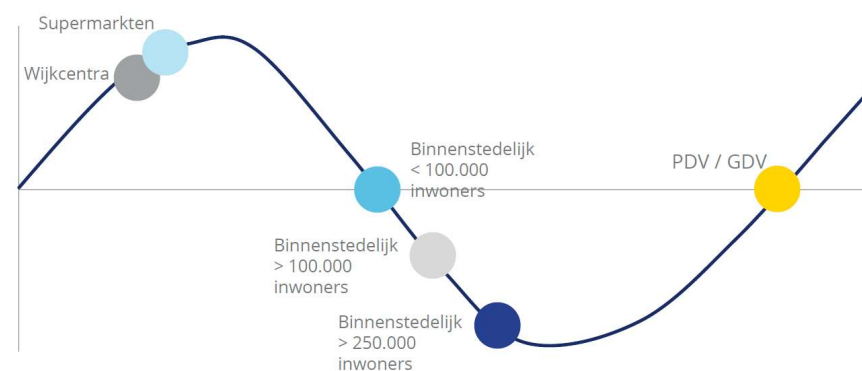


...terwijl in binnensteden
juist nu de kansen liggen

Bruto Aanvangs Rendement (BAR) (%) A1
locaties



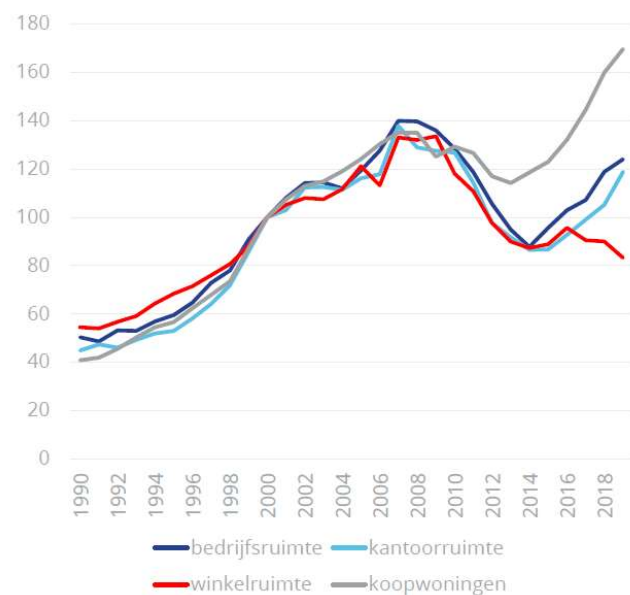
Waar liggen kansen?



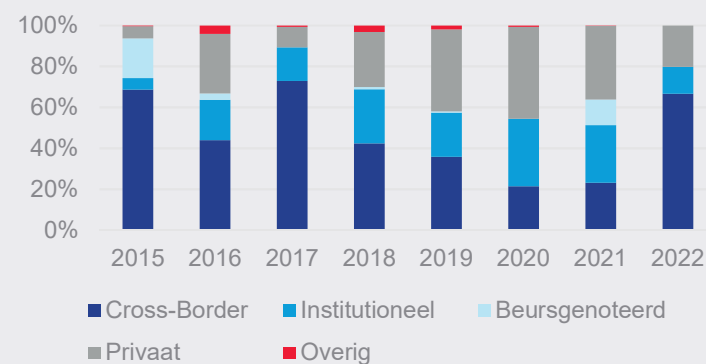
• Bron: Colliers Research

Na 2012: prijzen vastgoed in de lift, behalve voor winkels

Prijzontwikkeling commercieel vastgoed



Type kopers



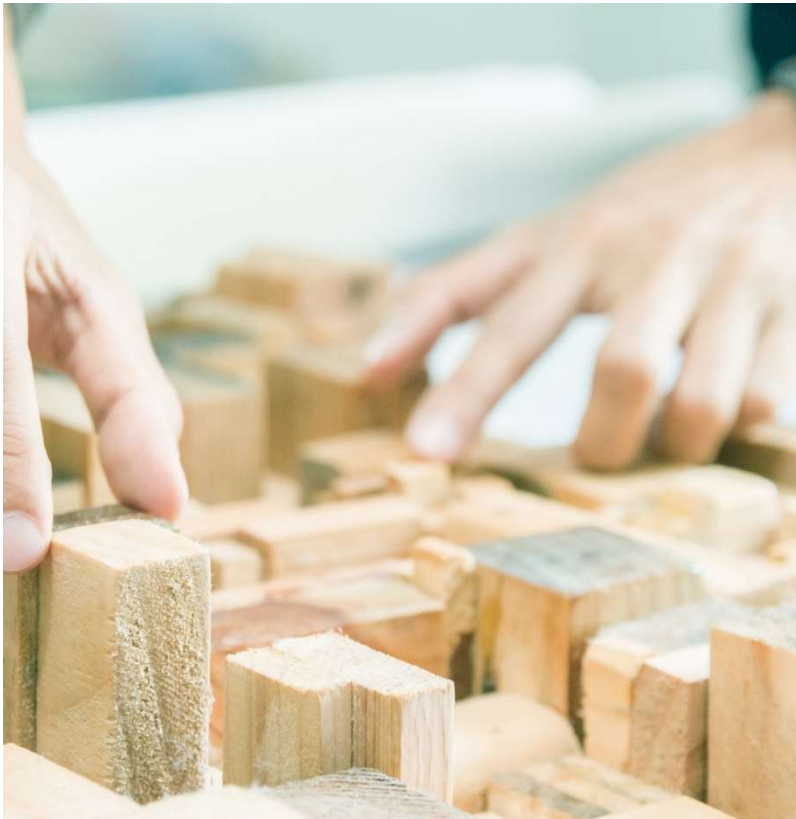
Na "ritje" private equity spelen
Nederlandse particuliere
beleggers nu een steeds
belangrijkere rol

<i>Oersituatie</i>	Huurwaarde	m ²	€/m ²	€
Pre internet en COVID	Winkels	8.000	200	1.600.000
Waarde volledig verhuurde winkels	Exploitatiekosten		10%	160.000
	Netto huurwaarde			1.440.000
	NAR			4%
	Waarde			36.000.000

<i>Internet tijdperk en COVID</i>	Huurwaarde	m ²	€/m ²	€
Dalende huurwaarde	Winkels	8.000	125	1.000.000
Oplopende risicopremie in NAR	Exploitatiekosten		15%	150.000
	Netto huurwaarde			850.000
	NAR			5%
	Waarde			17.000.000

Waardedaling
geïllustreerd: kans voor
transformatie





Transformatie naar
woningen: residuele waarde

Waardering bij transformatie

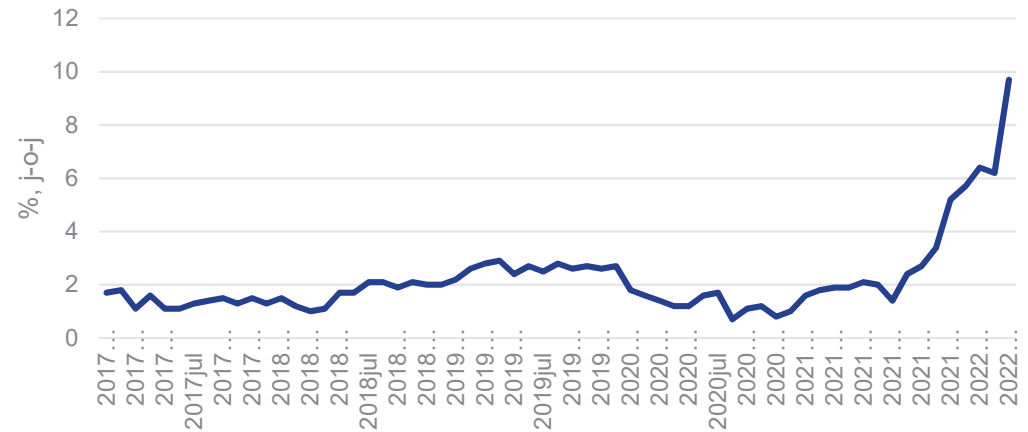
Huurwaarde	m ²	€/m ²	€
Woningen	10.000	225	2.250.000
Exploitatiekosten		15%	337.500
Netto huurwaarde			1.912.500
NAR			4%
Opbrengst			47.812.500

Bouwkosten totaal	10.000	2.500	25.000.000
Sloop en sanering	8.000	200	1.600.000
Leegstand			2.000.000
Residuele waarde			19.212.500

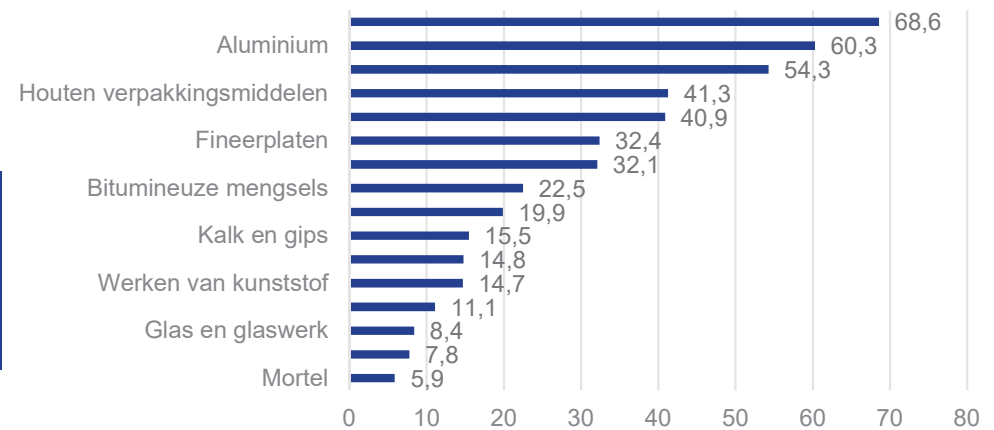


Grote onzekerheid leidt tot
afwachtende houding beleggers

Inflatie in %
Groei in vergelijking met vorig jaar



Invoerprijzen grondstoffen in %
Jaar op jaar



De impact van ESG



Investeerders

Taxonomy-alignment wordt de nieuwe energielabel

- ESG criteria spelen een rol vanuit de aankoop:
 - ESG-verantwoordelijke maakt deel uit Investment Committee
 - Kopen en verduurzamen: capex budget opnemen: minder interessant omdat alleen het capex budget is duurzaam
 - Als er geen totale businesscase met verduurzaming: niet kopen
 - Veelal: als niet al duurzaam: niet kopen
- Nog veel vragen en impact nog niet door iedereen in kaart gebracht
- Samenwerking met de retailer is essentieel



Retailers



Of CSRD óf de hoge energiekosten dwingen retailers tot actie

- Beursgenoteerde retailers of retailers met meer dan 250 FTE en een balanstotaal van meer dan 20 miljoen euro of een netto-omzet van meer dan 40 miljoen euro moeten vanaf 2023 aan strenge rapportage-eisen voldoen (Corporate Sustainability Reporting Directive, of CSRD). Het gaat met name om CO2 uitstoot en energieverbruik.
- De kleinere retailers hebben deze verplichting niet, maar voelen dagelijks de gevolgen van de stijgende energieprijzen in hun portemonnee. Tegelijkertijd hebben zij vaak te weinig kennis van de mogelijkheden om energie te besparen en wat dit oplevert.
- Samenwerking met de eigenaar is essentieel

Over Colliers

Colliers is een beursgenoteerde vastgoedadviseur (NASDAQ, TSX: CIGI). We dragen bij aan een betere samenleving door een actieve rol te spelen in het oplossen van complexe vastgoedvraagstukken en het versnellen van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. In 2025 zijn we een klimaatneutrale organisatie.

We verbinden wereldwijde marktontwikkelingen en data met de wereld van vastgoedeigenaren, vastgoedinvesteerders en huurders van vastgoed. Hierdoor begrijpen wij de sector van morgen en kunnen wij toekomstgericht advies geven.

Deze inzichten helpen ons om waarde toe te voegen aan alle fases in de vastgoedcyclus en langdurige klantrelaties op te bouwen. We bieden creatieve oplossingen die niet alleen vandaag aantrekkelijk zijn, maar ook later relevant en duurzaam blijven.

Zo geven we samen vorm aan de toekomst van vastgoed.

In Nederland werken we met 320 professionals die anders denken en de beste ideeën delen in een cultuur van ondernemerschap. Onze opdrachtgevers kunnen rekenen op een betrouwbare partner die doordacht advies geeft. Een partij die hen de juiste kansen laat zien in de vastgoedsectoren:



Hotels



Kantoren



Kerken



Logistiek



Horeca



Winkels

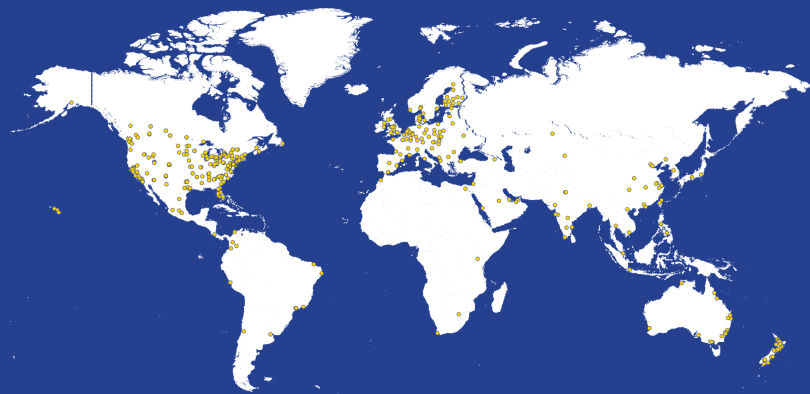


Woningen



Zorg

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de belangrijkste organisaties in ons vakgebied zoals het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, The Royal Institution of Chartered Surveyors, het Kwaliteitsregister van Makelaars Vastgoedcert en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.



17.000+

Medewerkers

62

Landen

€3,65

Miljard omzet

€45,5

Miljard
vastgoedwaarde onder
beheer

53.000

Transacties

185

Miljoen m²
in beheer



Stadionplein 14 | 1076 CM Amsterdam

Phone: +31 (0)20 540 55 60.
amsterdam.office@colliers.com | www.colliers.nl



Werken aan goede kernen



Frederik Vermeesch - Rijnboutt

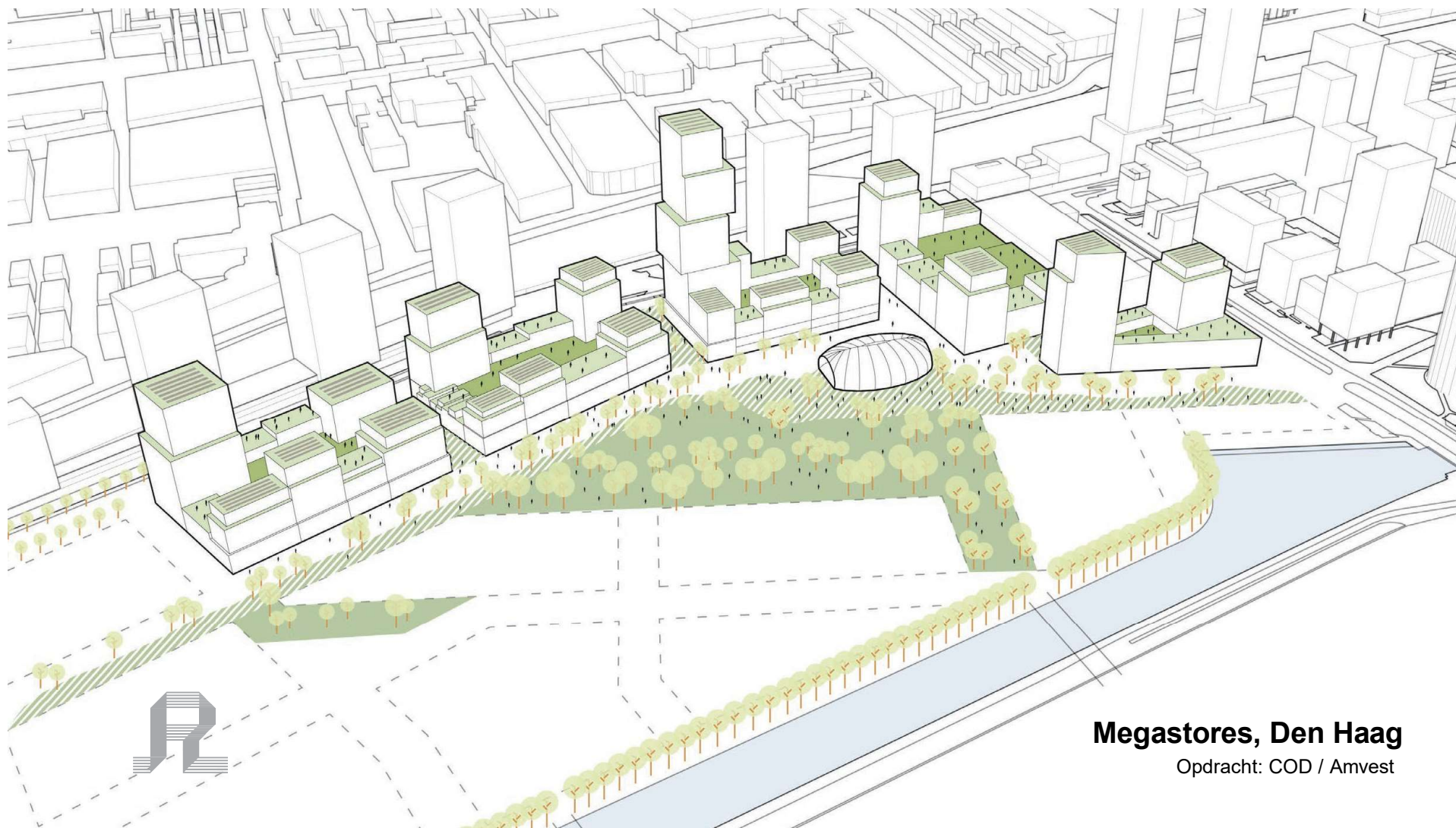
Werken aan goede kernen.

Frederik Vermeesch
architect - creatief directeur Rijnboutt

An aerial photograph of Den Haag, Netherlands, showing a dense urban landscape with a mix of residential buildings, commercial structures, and green spaces. A semi-transparent blue overlay covers the entire image, serving as a background for the text.

Megastores

Den Haag



Megastores, Den Haag

Opdracht: COD / Amvest





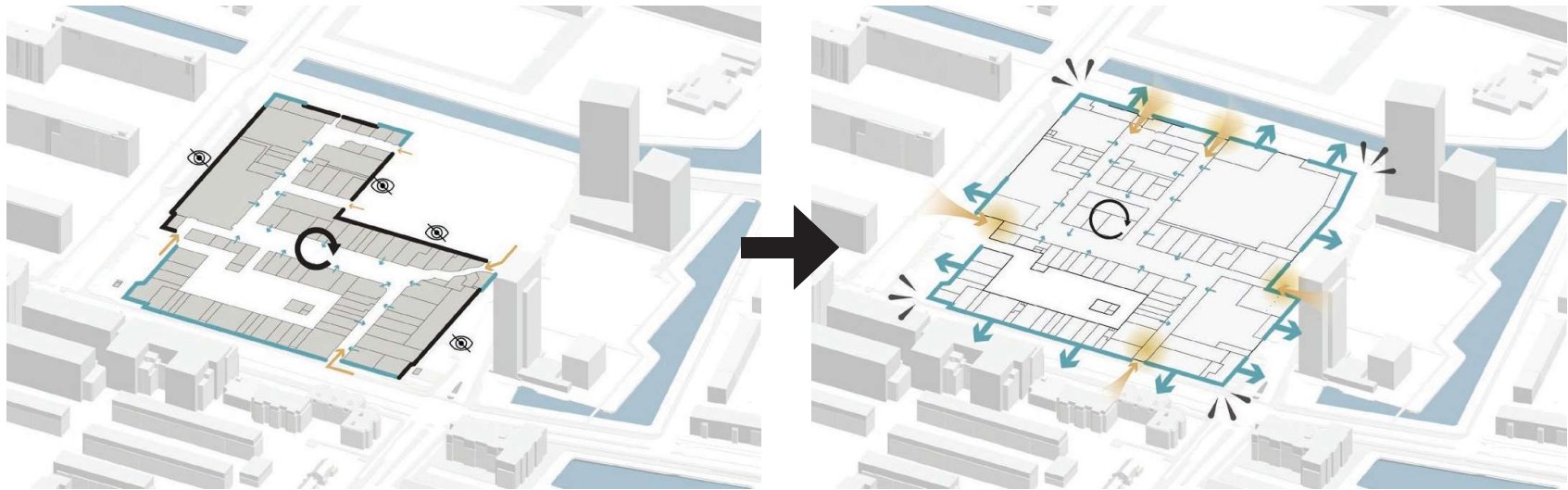
Megastores, Den Haag

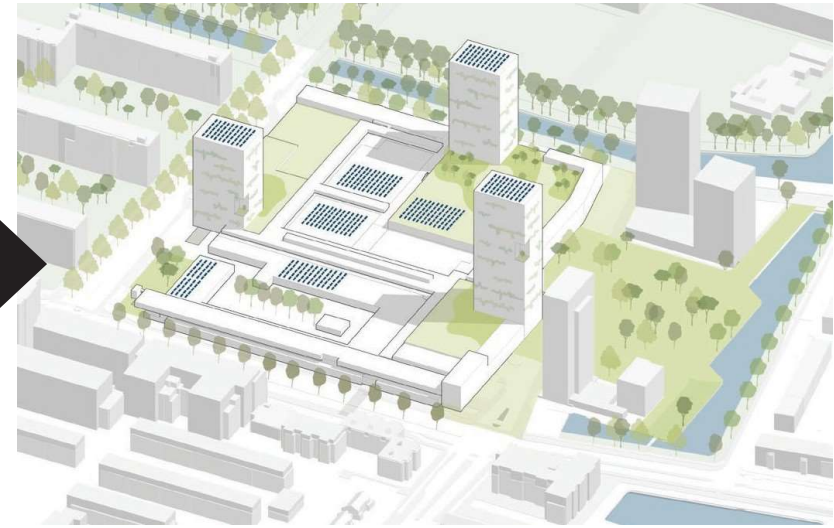
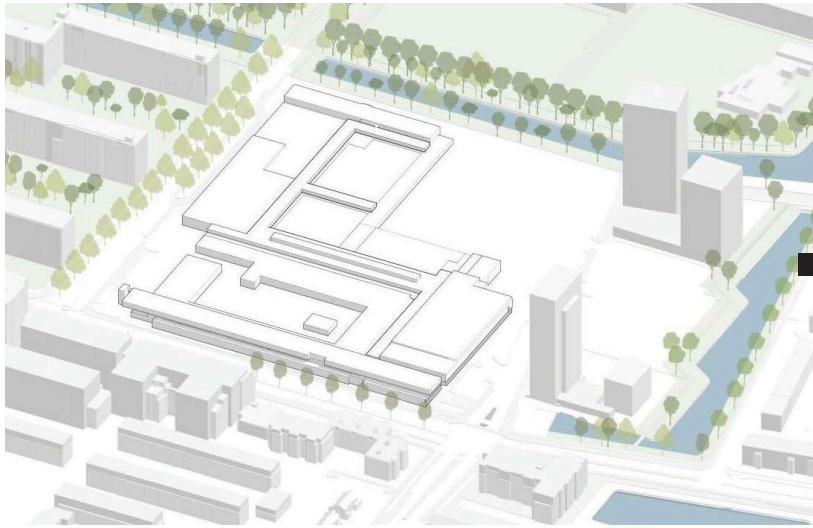
Opdracht: COD / Amvest



Padddepoeel

Groningen







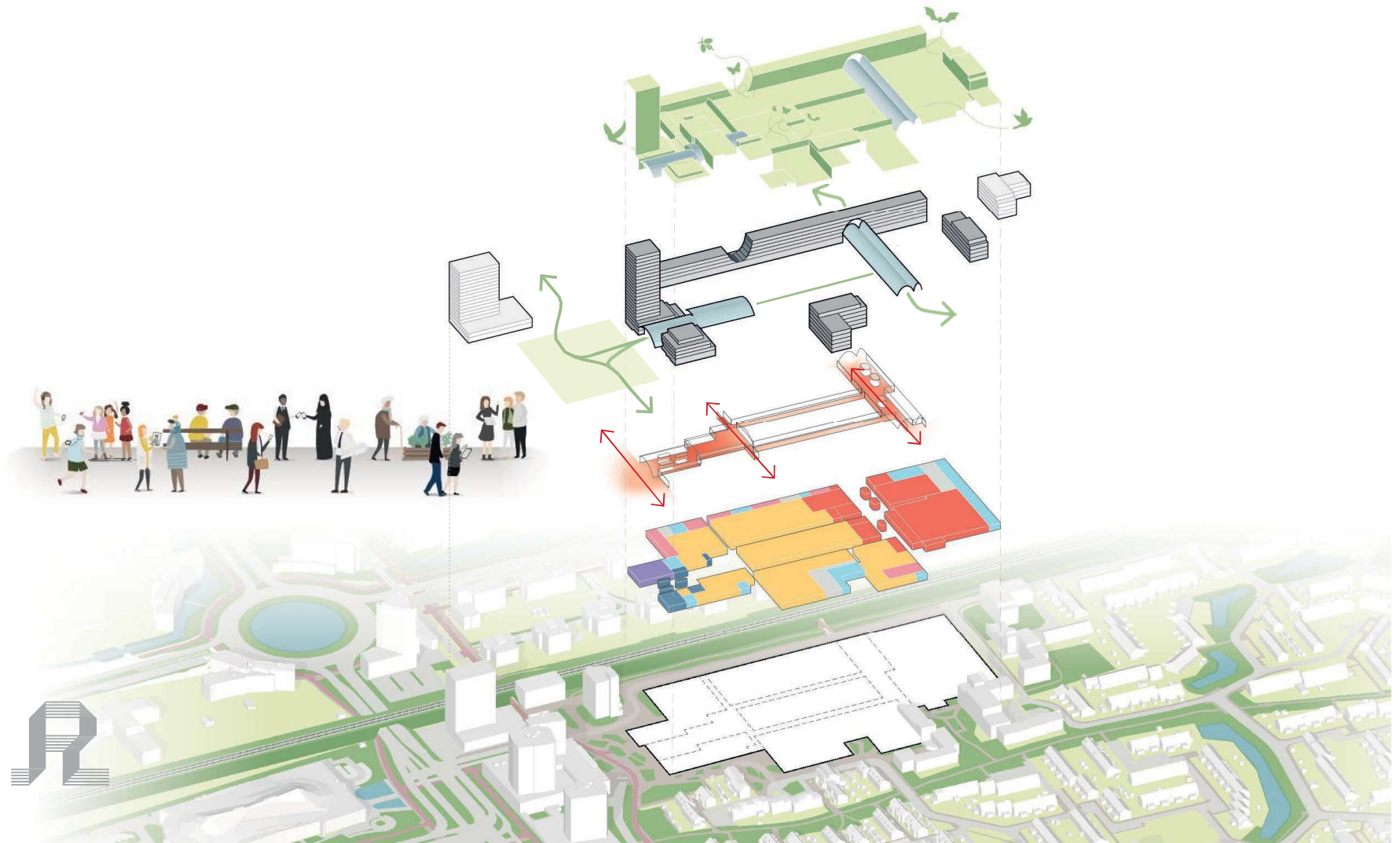
Paddepoel, Groningen

Opdracht: MWPO

Dukenburg

Nijmegen







Dukenburg, Nijmegen

Opdracht: BPD, Giesbers Bouw



Dukenburg, Nijmegen

Opdracht: BPD, Giesbers Bouw

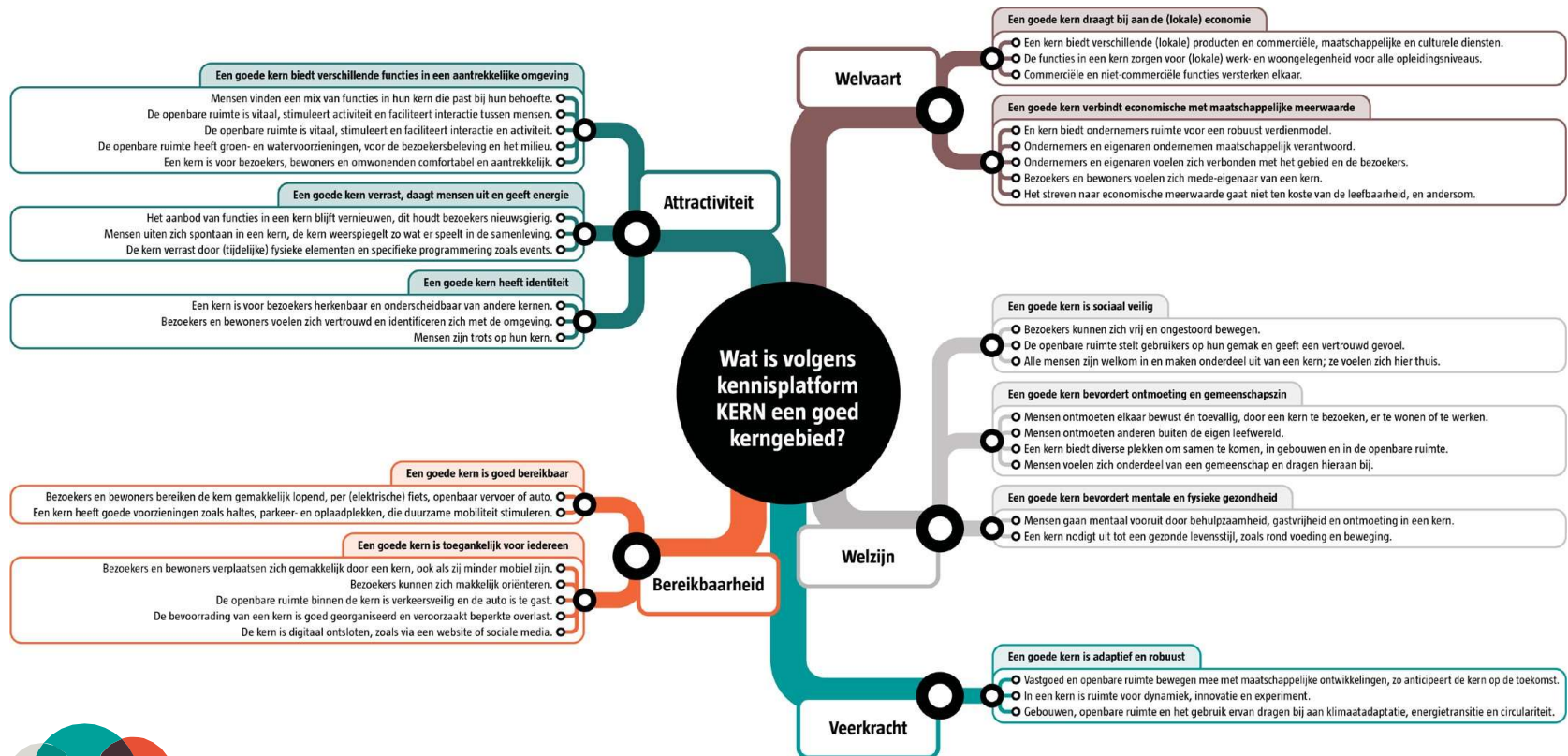
**Op zoek naar
een kompas...**

**Op zoek naar
een kompas...**

**Wat is volgens
kennisplatform
KERN een goed
kernegebied?**









Functiemenging

Gewijzigd
beleggerslandschap

Waardeverandering

Maatschappelijke
meerwaarde

Convenience

Transformatie

Duurzaamheid / ESG



Samengevat: nieuwe visie op kernen



Panel discussie



Jacques de Win (Retailagenda)



Marijke van Hees (Retailagenda)



Gerard Groener (PiuVerde)



Alexandra Rosian (Colliers)



Frederik Vermeesch (Rijnboutt)



De gaande correctie voor grote delen van commercieel vastgoed in termen van huren en yields, gecombineerd met een grotere urgentie van de transformatie opgave, zal leiden tot een verandering in het landschap van eigenaren en ontwikkelaars.



Panel discussie – Stelling 1



Het denken over vastgoed in kerngebieden verschuift van 'mono-functioneel' gebaseerd op langlopende huurcontracten naar multi-functioneel met een hoge mate aan flexibiliteit in termen van functie en huurcontracten.



Panel discussie – Stelling 2



Duurzaamheid, ESG, gaat een leidende in plaats van een volgende rol spelen bij vastgoedontwikkeling in kerngebieden, waarbij de S vooral staat voor het verantwoordelijkheid nemen door investeerders en ontwikkelaars voor de creatie en beheer van maatschappelijk relevant en maar beperkt inkomen genererend vastgoed.



Panel discussie – Stelling 3



Vanwege maatschappelijk belang kerngebieden verandert de rol van de overheid van nieuw aanbod regulerend naar transformatie faciliterend en ondersteunend.



Panel discussie – Stelling 4

Programma Impulsaanpak Winkelgebieden





Impulsaanpak winkelgebieden *in het kort*

- Voor de moeilijkste straatjes
- Staat niet op zichzelf
- 4 rondes, 1^e openstelling van 9 tot 30 mei
- Budget per ronde 22 mln euro
- Gemeente vraagt aan, maar inzet op samenwerking met private partijen
- Openbare ruimte en private investeringen in een integraal en samenhangend plan



Impulsaanpak winkelgebieden *vervolg*

- Fysieke investeringen
- Project realiseren binnen 7 jaar na goedkeuring
- Max 50% onrendabele top voor het hele project en 25% van de realisatiekosten
- 100% onrendabele top private investeerders
- Max 5 mln subsidie
- Projectaanvragen worden beoordeeld door Adviescommissie → ranking
- Actief communiceren



Impulsaanpak winkelgebieden *slot*

- Meer informatie op:
- [Retailand.nl](https://retailand.nl)
- [RVO.nl](https://rvo.nl), zoek op Impulsaanpak
- Vragen naar IW@RVO.nl



Werken aan goede kernen:
Kansen en uitdagingen voor projectontwikkelaars



24 05 06	Expert sessie impact inflatie op retail en vastgoedsectoren 01 Kern Projectbezoek Forum Groningen
02 06	Kern-sessie bij Platform 31 Transformatiecongres
14+15+16 06	Kern – Plein op PROVADA
22 06	
29+30 06 + 01 07	City Trip Helsinki

Volg Kern via LinkedIn



Volgende Kern-bijeenkomsten

Dank voor uw komst!



Informatie over Kern

herman@kern.nl

www.kern.nl

Kern via LinkedIn:

[https://www.linkedin.com/company/1000651](https://www.linkedin.com/company/10006518)

8

Werken aan goede kernen

kansen en uitdagingen voor projectontwikkelaars

19-05-2019

NEPROM – Dag van de Projectontwikkeling