

ACTUEEL

Quote van de maand

‘Als je assetmanagement niet op de core markt zit, heb je een probleem’

Jan van den Hogen, assetmanager Deka Immobilien Investment

WINKELS / ABERCROMBIE & FITCH / INVESCO

Hollister opent winkel in Entre Deux Maastricht

Maastricht heeft de primeur van de eerste Hollister-vestiging van Nederland. Op 20 september werd een winkel van het modemerken van 800 m² in Entre Deux geopend. Dat bevestigt Cushman & Wakefield (C&W), vastgoedadviseur van Entre Deux-eigenaar Invesco.

MAASTRICHT - Het Amerikaanse modemerken is razend populair onder jongeren. Hollister staat bekend om zijn klassieke, casual kleding met invloeden uit Zuid-Californië. De winkel in Entre Deux heeft geen etalage en de uitstraling van een nachtclub. Het concept van Hollister bestaat uit donkere winkels met harde muziek en half ontblote ‘strandwachten’ voor de ingang. Hollister is onderdeel van

het moederconcern Abercrombie & Fitch (A&F), dat soortgelijke winkels uitbaat. Jones Lang LaSalle zou A&F bij deze huurtransactie hebben geadviseerd.

De Hollister-winkel is gevestigd op de eerste en tweede etage van Entre Deux, zodat passanten naar boven worden verleid. C&W, ook assetmanager van het centrum, creëert meer grotere winkelpanden. ‘We hebben een aantal panden vrijgespeeld om

samen te voegen. In Maastricht is een aanzienlijke vraag naar grote winkelpanden’, aldus C&W. De leegstand in Entre Deux is een kleine 7 procent. Daarvan is de helft bewust gecreëerd. Multi en 3W leverden het herontwikkelde winkelcentrum van bijna 12.000 m² in 2007 op. In 2010 verkocht ASR Vermogensbeheer Entre Deux aan Invesco Real Estate voor naar verluidt ruim 100 miljoen euro.



Op 20 september opende Hollister zijn eerste Nederlandse winkel in Entre Deux in Maastricht.

MARKT / PERSOONLIJK & ZAKELIJK / VASTGOEDMARKT

Ruud de Wit blijft adviseur bij Vastgoedmarkt

DEN HAAG - Ruud de Wit, voormalig hoofdredacteur en huidige adviseur van Vastgoedmarkt, blijft ook het komende jaar betrokken bij de krant. De Wit gaat per 1 oktober in de Vut, maar blijft een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling en positionering van Vastgoedmarkt.

De Wit trad begin 2001 aan als hoofdredacteur van Vastgoedmarkt en vervulde die positie tot eind 2010. Daarna is hij bij deze marktleider in de berichtgeving over commercieel

vastgoed de afgelopen anderhalf jaar betrokken gebleven als adviseur, columnist en schrijver van interviews en achtergrondartikelen. Een deel van deze activiteiten zal hij, binnen het kader van de Vut, voortzetten. Ondertussen wordt hard gewerkt om de positie van hoofdredacteur van Vastgoedmarkt zo snel mogelijk in te vullen. Sinds het vertrek deze zomer van De Wits opvolger Mels Dees, is de functie vacant. Er worden momenteel gesprekken gevoerd met potentiële opvolgers van Dees.

Ingezonden mededeling



RUIMTE VOOR
DUURZAAM RENDEMENT

www.frisic.nl 020 - 691 30 43

Fris IC, nationwide property manager of 1 million m² of commercial real estate

PROJECTONTWIKKELING / WINKELS / WONINGEN

Multi Vastgoed tekent voor winkelcentrum Amsterdam

AMSTERDAM - Multi Vastgoed gaat zo'n 40 miljoen investeren in het nieuwe wijkwinkelcentrum Mosveld in Amsterdam Oud Noord. Het plan omvat 7.000 m² aan winkels en horeca, zestig woningen en 150 parkeerplaatsen. Stadsdeel Amsterdam Noord en Multi Vastgoed hebben daar overeenstemming over bereikt.

De komende maanden werken Multi en het stadsdeel de plannen verder uit. Multi verwacht binnen enkele weken de winkels af te zetten bij een belegger. Voor de woningen is Multi in gesprek met 'een flink aantal geïnteresseerde partijen'. Heino

Vink, CEO Multi Corporation: 'Voor het winkelgedeelte is al een aantal grote partijen gecontracteerd, zoals de supermarkten Albert Heijn en Deen en Etos. Voor de overige winkelruimtes is veel belangstelling. Wij willen graag een mix van ketens en zelfstandige ondernemers. Wij zijn ervan overtuigd dat er voldoende potentie is in het marktgebied.' Het stadsdeel stelt voor de Mosveldmarkt te verhuizen naar de van der Pekstraat, met een goede aansluiting op de kop van het Mosveld. De gemeente Amsterdam levert een bijdrage van 1 miljoen euro aan de benodigde herinrichting van de Van der Pekstraat. Op

verzoek van de marktcommissie Mosveld wordt ook de optie van een kleinere markt bij de toekomstige winkels op het Mosveld onderzocht. Architectenbureau Search ontwerpt het winkelcentrum. Begin 2013 staat de behandeling door de stadsdeelraad gepland. De bouw begint naar verwachting eind 2014, in 2016 moet het nieuwe wijkwinkelcentrum open gaan. Amsterdam-Noord had al in september 2005 tot de ontwikkeling van het winkelcentrum besloten, maar de crisis van najaar 2008 vertraagde de plannen. In Oud Noord staan meer ambitieuze projecten op stapel zoals Overhoeks en Buikslotherham.

BUITENLAND / BELEGGINGEN / WONINGEN

Bouwfonds REIM koopt in voor 40 miljoen

HOEVELAKEN - Het open-end Bouwfonds European Residential Fund (BERF) van Bouwfonds REIM heeft zijn portefeuille uitgebreid met wooncomplexen in Duitsland en Frankrijk. De totale investering bedraagt ruim 40 miljoen euro.

In Bonn is een bijna voltooid object met 56 woningen aangekocht in de wijk Nordstadt. Onder het pand worden 48 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het totale woonoppervlak is 3.306 m². De investering bedraagt ongeveer 9 miljoen euro. Het object is gekocht van een particulier. In de universiteitsstad Evry in de

regio Ile-de-France kocht het fonds een studentencomplex in aanbouw met 111 appartementen en huismeesterservice. Het verhuurbare oppervlak is 2.039 m², verdeeld over vijf etages. De investering bedraagt 8 miljoen euro. Verkoper is het beursgenoteerde Nexity, de grootste projectontwikkelaar van Frankrijk. Het derde object dat is aangekocht betreft een studentencomplex met 397 appartementen, een kantoorunit, een restaurant en een huismeesterservice in de wijk Rangueil in Toulouse. Het staat pal tegenover de Paul Sabatier-universiteit. Het verhuurbare oppervlakte van dit in

1992/1993 gerealiseerde studentencomplex bedraagt 9.677 m² en is verdeeld over drie gebouwen met drie tot vijf etages. Dit is het vijfde object en het derde studentencomplex in de Franse portefeuille van het fonds. De investering bedraagt 24 miljoen euro. Verkoper is Promologis, een van de grootste aanbieders van betaalbare woningen. Het Europese woningfonds van Bouwfonds REIM, met daarin ook Nederlandse wooncomplexen, moet een omvang krijgen van 650 miljoen euro. Op dit moment is een half miljard euro belegd.

MARKT / WONINGEN / NIEUWBOUW

Dieptepunt verkoop nieuwbouwwoningen

In de eerste jaarhelft hebben projectontwikkelaars en bouwers 7.060 nieuwbouwwoningen verkocht. Dat is ruim 40 procent minder dan in de eerste zes maanden van 2011.

VOORBURG - Dat blijkt uit de 21 september gepubliceerde Thermometer Koopwoningen van de vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers (NVB). Daarmee staan de eerste zes maanden van 2012 te boek als het slechtste halfjaar in zestig jaar. Ook de gemiddelde verkoopprijs van nieuwe woningen is flink gedaald. Eind juni 2011 bedroeg de prijs gemiddeld 244.000 euro, een jaar later is die gezakt tot 228.000 euro. Sinds 2008 zijn de nieuwbouwprijzen ruim 20 procent gedaald. Projectontwikkelaars en bouwers hebben gezamenlijk een voorraad van 22.000 onverkochte woningen. De NVB spreekt van een 'fors aantal', zeker vergeleken met het aantal van 8.000 dat een jaar of tien geleden nog gebruikelijk was. Veel ontwikkelaars zetten geen nieuwe projecten in gang, omdat ze eerst hun onverkochte voorraad willen verkopen. Dat kan volgens de NVB wel 1,5 jaar duren. In de tweede helft van de jaren negentig kostte dat nog geen twee maanden, blikte de NVB nostalgisch terug. De NVB ziet de komende kwartalen geen verbetering. Oorzaak is de fragiele economie, de onzekerheid

bij consumenten over hun baan en hervorming van de woningmarkt en de lagere leencapaciteit van vooral starters. De NVB verwacht nog veel meer faillissementen onder woningbouwers. Sinds najaar 2008 zijn al 43.000 banen in de bouw verloren gegaan. In de tweede jaarhelft verwacht NVB nog eens het verlies van 30.000 banen. NVB-directeur Nico Rietdijk stelt dat de nieuwbouwsector de dupe is van het Kunduz- of Lenteakkoord. 'Veel politici staan er niet bij stil, maar de maatregelen in dit akkoord betekenen dat een nieuwbouwwoning zo'n 15.000 euro duurder wordt vergeleken met een bestaande woning. De verlaging van de overdrachtsbelasting van 6 naar 2 procent is een concurrentienadeel, net als de BTW-verhoging van 19 naar 21 procent.' Zijn grootste angst is dat starters vanaf 1 januari 2013 verplicht moeten aflossen, zoals vastgelegd in het Kunduz-akkoord. 'Dan worden starters opnieuw eenzijdig en hard getroffen. Hun koopkracht op de woningmarkt zou dan nog eens met 20 tot 40 procent kunnen afnemen', stelt Rietdijk op basis van NVM-berekeningen.



Nico Rietdijk ziet de situatie niet verbeteren.

De kans dat de angst van Rietdijk bewaarheid wordt, is na de verkiezingen groter geworden. Het Kunduz-akkoord is één op één overgenomen in de begroting van 2013. Bovendien lijkt de PvdA de VVD tegemoet te komen om bestaande hypotheeknemers ongemoeid te laten. De NVB is dan ook uitermate negatief over de bouwverkoop en -productie van de komende jaren. In 2013 vreest de NVB dat de nieuwbouwverkoop onder de 12.000 per jaar uitkomt. De totale woningbouwproductie ziet de NVB in 2013 wegglijden tot onder de 50.000 en onder de 40.000 in 2014. Het dieptepunt zal in de tweede jaarhelft van 2014 liggen, voorspelt de vereniging.

PROJECTONTWIKKELING / MULTIFUNCTIONEEL / AMSTERDAM

Heijmans neemt Boven 't Y over van ING RED

ROSMALEN - Bouwconcern Heijmans heeft goedkeuring van de gemeente Amsterdam voor de overname van de tweede fase van de ontwikkeling Centrum Amsterdam Noord (CAN) deelplan Boven 't Y. Het project wordt overgenomen van ING Real Estate Development (RED) dat sinds 2009 zijn vastgoedposities afbouwt.

Heijmans heeft met Syntrus Achmea in principe overeenstemming bereikt over de ontwikkeling en bouw van dit project, liet de bouwer op 20 september weten. Hiermee worden deze partijen samen met Syntrus Achmea en woningcorporatie Ymere partner in een van de belangrijkste ontwikkelingen in Amsterdam. De waarde van het project bedraagt in totaal ongeveer 155 miljoen euro. Heijmans voert de ontwikkeling uit onder de merknaam Proper-Stok, maakte het bouwbedrijf voorbeurs bekend. De Amsterdamse gemeenteraad keurde de overname door Heijmans goed. De tweede fase van CAN Boven 't Y bestaat in totaal uit 220 appartementen, ongeveer 23.000 m² winkelruimte en bijna 900 parkeerplaatsen. Heijmans is naast de ontwikkelaar ook de bouwer van het plan.

Belegger Syntrus Achmea neemt in principe 150 van de appartementen af. Zeventig sociale huurappartementen worden door woningcorporatie Ymere afgenomen. Syntrus Achmea wordt belegger en medeontwikkelaar van de commerciële ruimten. CAN is de belangrijkste gebiedsontwikkeling in Amsterdam Noord, met een centrale rol voor de beginhalte van de Noord-Zuidlijn. Dit nieuwe gebied zal het centrum van Amsterdam-Noord, bestaande uit het winkelcentrum, stadsdeelhuis, een ROC en de genoemde beginhalte, verder versterken. De totale CAN-ontwikkeling bestaat verder uit de realisatie van 900 woningen en voorzieningen, zoals een hotel en bioscoop in het Stationsgebied, Noorderkwartier, Elzenhagen Noord en Elzenhagen Zuid. De bouw begint naar verwachting begin 2014 en is afhankelijk van een definitief akkoord met Syntrus Achmea. De overeenkomst past in de strategie van Heijmans om naast individuele woningverkoop ook in het midden en hoge huursegment woningen te ontwikkelen en te realiseren. Hiermee anticipeert Heijmans op ontwikkelingen in de woningmarkt.

DUBAI / NAKHEEL / PROJECTONTWIKKELING

Van Oord weer aan slag met palmeiland

ROTTERDAM - Baggeraar Van Oord gaat weer zand opspuiten bij het palmeiland in Dubai dat de onderneming tussen 2001 en 2008 zelf heeft aangelegd.

Het gaat niet om herstelwerkzaamheden. Volgens Van Oord worden er nieuwe stranden aangelegd en gaat de baggeraar door met projecten die door de financiële crisis een paar jaar geleden 'vrij plotseling' werden afgebroken. Een zegsman sprak tegen dat het palmeiland zou verzakken of inklinken, zoals in mediaberichten werd gesuggereerd. 'Daar hebben wij geen feitelijke informatie over.' In de media werd verder vermeld dat met de komende werkzaamheden 29 miljoen dollar is gemoeid. Volgens de Van Oordwoordvoerder komt dat bedrag 'aardig in de buurt'. Dat er weer werkzaamheden in Dubai plaatsvinden en Nakheel, de ontwikkelaar van het palmeiland, weer stukken land heeft verkocht, ziet Van Oord als een lichtpuntje. 'Het lijkt een teken van vertrouwen van investeerders.' Dubai kwam in 2009 in zware financiële problemen, waarna veel bouw- en infrastructurele projecten werden stopgezet.

Vastgoedmarkt toen

Vastgoedmarkt verschijnt sinds mei 1974. In deze rubriek kijken we maandelijks terug op transacties en ontwikkelingen die sinds die tijd zijn gemeld in Vastgoedmarkt. De transacties geven inzicht in prijsvorming en marktvisie. In de periode vóór 2002 zijn de gemelde prijzen in guldens. Om die tot euro te herleiden moeten de genoemde bedragen worden gedeeld door 2,2.

SEPTEMBER 1975

Nieuwe markt luxe koopappartementen

→ De Smulders Groep uit Utrecht heeft in Amsterdam een groot aantal binnenstadspanen van Blauwhoed, de vastgoeddivisie van Pakhoed uit Rotterdam gekocht voor omstreeks 18 miljoen gulden. Het gaat voornamelijk om kantoor- en bedrijfsobjecten aan onder andere de Noorderstaat, Raadhuisstraat, NZ Voorburgwal, Prins Hendrikkade, Nieuwe Vaart en de Prinsengracht.

→ Voor het eerst ontstaat er in Nederland belangstelling voor de realisering van luxe verkoopappartementen al dan niet met serviceverlening zo blijkt uit onderzoek van Vastgoedmarkt. Het gaat om het complex De Schouwenburgh in Wassenaar (60 woningen, waarvan de meeste met een oppervlak van 140 m² voor gemiddeld 2.200 gulden per m²) ontwikkeld door Blauwhoed en Shell Pensioenfonds, Palace Residence in Hilversum ontwikkeld door Johan Matser (70 woningen van (de meeste) 130 m², koopsom eveneens 2.200 gulden per m²) en Corvers Erf, ook in Hilversum en ontwikkeld door FGH Bank (11 woningen waarvan de meeste 140 m² voor gemiddeld 2.500 gulden per m²). De prijzen zijn inclusief één garageplaats.

SEPTEMBER 1985

Salaris vastgoedmedewerker hoger

→ Het ABP heeft via een brief van de hoofddirectie aan verschillende grote beleggers (zowel institutionele als aan de beurs genoteerde vastgoedfondsen) gevraagd of men openstaat om gezamenlijk te investeren in buitenlands onroerend goed. Het ABP is begonnen met een campagne die moet leiden tot bezetting van een aantal vacatures op de onroerendgoedafdeling. Daarbij wordt voor het eerst afgestapt van de tot dusver geldende lage salarisschalen. Gesteld wordt namelijk dat de salarissen in overeenstemming zullen zijn met het niveau van de functie.

→ Onder de naam Tradecentre Nieuwegein is door FGH Vastgoed en de Caransa Groep een plan gemaakt voor de bouw van 15.000 m² expositieruimte en 4.000 m² kantoorruimte tegenover De Poort van Nieuwegein. Het betreft een investering van ongeveer 70 miljoen gulden. Het themacentrum zou zich op de cosmeticasector en die van de farmacie moeten richten. De Poort, eveneens ongeveer 70 miljoen gulden en eigendom van beide hiervoor genoemde initiatiefnemers herbergt onder andere het themacentrum voor de Schoenensector.

SEPTEMBER 1995

Planvolume winkelcentra stijgt 16 procent

→ Het planvolume winkelcentra (vanaf 2.500 m² per stuk) in voorbereiding bestemd voor nu nog onbekende gebruikers is in de afgelopen twaalf maanden met 16 procent gestegen tot 1,3 miljoen m² verdeeld over 215 projecten. Vorig jaar ging het om 200 plannen. Het gaat zowel om geheel nieuwe centra als uitbreiding van bestaande. Dit blijkt uit het jaarlijks onderzoek van Vastgoedmarkt. In de GDV/PDV-sector die een categorie apart vormt, steeg het aantal projecten voor de vrije markt van 30 tot 35 stuks en het daarmee gemoeide metrage nam met 13 procent toe tot bijna 0,9 miljoen m². In totaal steeg het planvolume in de detailhandelsector dus tot 2,2 miljoen m². Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat professionele beleggers in de afgelopen twaalf maanden in totaal voor 1,4 miljard gulden aan winkelvastgoed acquireerden; een stijging met 12 procent vergeleken met het jaar ervoor.

→ De ontwikkelingsgroep MAB uit Den Haag bestaat 25 jaar. De drie grootste projecten die men nu onderhanden heeft, Stadshart Amstelveen. De Barones in Breda en Nieuwe Passage in Schiedam vertegenwoordigen een totale investeringswaarde van ongeveer 700 miljoen tot 800 miljoen gulden.

SEPTEMBER 2005

Q-Park koopt parkeergarage onder Mahler 4

→ Het parkeergaragefonds Q-Park kocht voor ongeveer 100 miljoen euro de nieuwe parkeergarage onder het project Mahler 4 aan de Zuidas in Amsterdam. De garage met 2.000 plaatsen zal op basis van de geraamde omzet een rendement opleveren van 6 tot 7 procent. Verkoper was het Duitse vastgoedfonds Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft CGI, vertegenwoordigd door Van Gool Elburg. CGI heeft kantoren in het Zuidasgebied in portefeuille.