

Inspiratiesessie Logistiek Vastgoed
Dinsdag 2 juli 2019
Het Houtse Meer, Den Hout

Nieuw distributiecentrum?

Houd zelf de regie!



GROENEWOUT

Programma 'Nieuw DC? Houd zelf de regie!' | 02 juli 2019

15.30 Welkom door Bas Dijkhuizen, redacteur [Logistiek.nl](#)

15.35 **Nieuw distributiecentrum? Houd de regie in eigen hand!**

Mari van Kuijk, Managing Consultant & Partner, [Groenewout](#)

16.20 Netwerkbreak

16.50 **Zijn rollen, risico en rewards bij een vastgoedontwikkeling fair verdeeld in de huidige vastgoedmarkt?**

Paneldiscussie o.l.v. Bas Dijkhuizen:

- ✓ [Eriks Nederland](#), Fred Groot, Director Industrial Plastics
- ✓ [Vos Logistics](#), Ben Vos, Chief Financial Officer
- ✓ [Deka Immobiliën](#), Jan van den Hogen, Strategic Tenant Relations Global|Logistics
- ✓ [Somerset Capital Partners](#), Gerwin Vos, Partner

17.30 Afsluiting met luxe sandwichbuffet

Groenewout's clients



Tjoapack



blokker.



NINE
& Co.



stryker



bol.com



ERIKS



HIKVISION



B&S





Mari van Kuijk
Managing Consultant & Partner
Groenewout

Houd zelf de regie bij vastgoed

Nieuw Distributiecentrum / E-fulfilmentcenter - proceskeuzes

Inhoud

1	De wereld van logistiek vastgoed
2	Speelveld en partijen
3	Cijfervoorbeeld
4	Wat heb je nodig?
5	Het proces
6	Aandachtspunten huurcontract

Houd zelf de regie bij vastgoed

DE WERELD VAN LOGISTIEK VASTGOED

Doorzettende groei van de logistieke sector in 2019

VERHUURD

2.515.000 m²

Opnamevolume in 2018



+16%
t.o.v. 2017



13.000 m²

Gem. bestaande bouw



66%
Nieuwbouw



24.800 m²

Gem. nieuwbouw

Logistiek aanbod krimpt aanzienlijk

2.098.000 m²

in aanbod per 1-1-2019

-5% op jaarbasis

Kwaliteiten van het aanbod

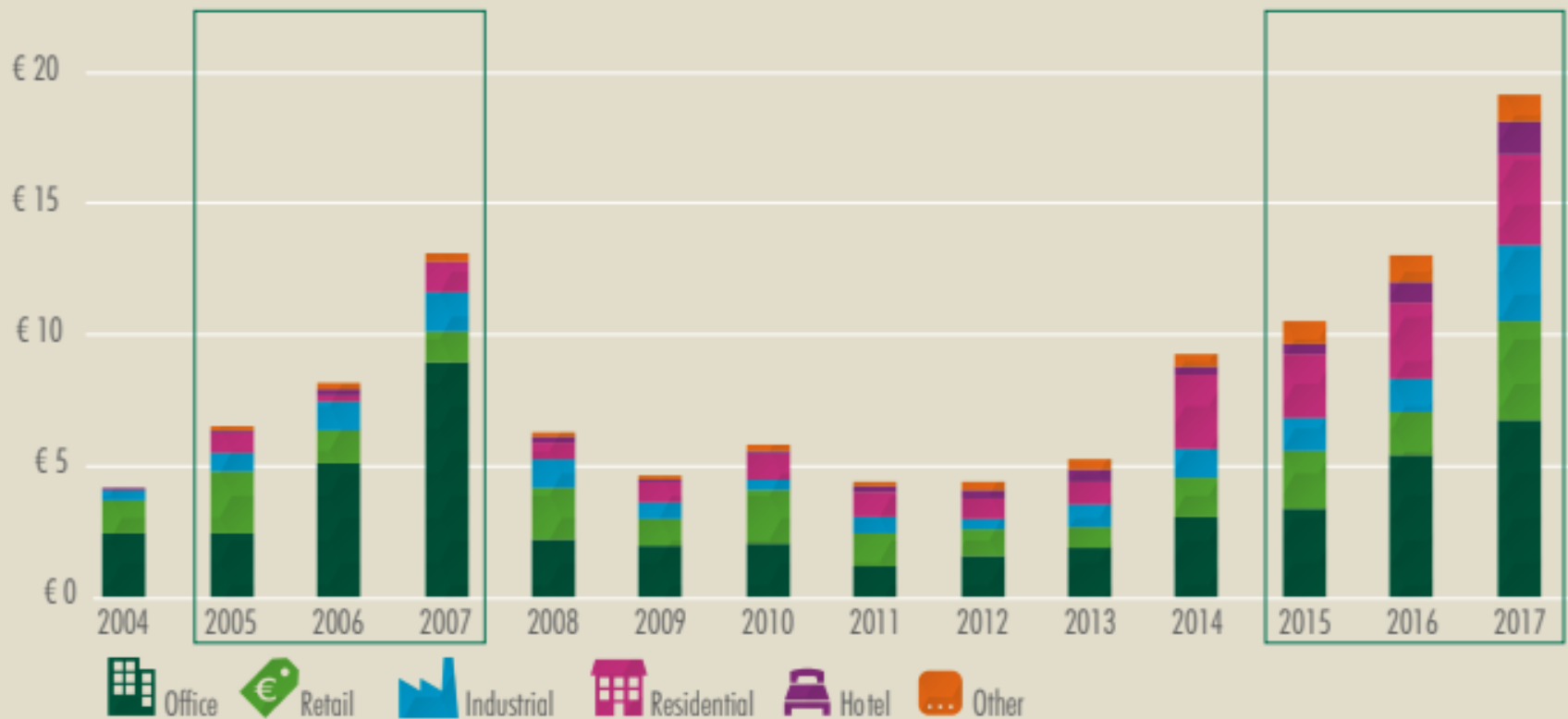
	Gem. metrage	Gem. vrije hoogte
Voor 1990	12.900 m ²	8,2 m
1990 tot 2000	14.400 m ²	9,1 m
2000 tot 2015	14.500 m ²	10,3 m
2015 en later	29.300 m ²	11,8 m

Houd zelf de regie bij vastgoed

DE WERELD VAN LOGISTIEK VASTGOED

Figure 2: Previous upturn versus current upturn investment volumes

in Billion



Source: CBRE Research

Houd zelf de regie bij vastgoed

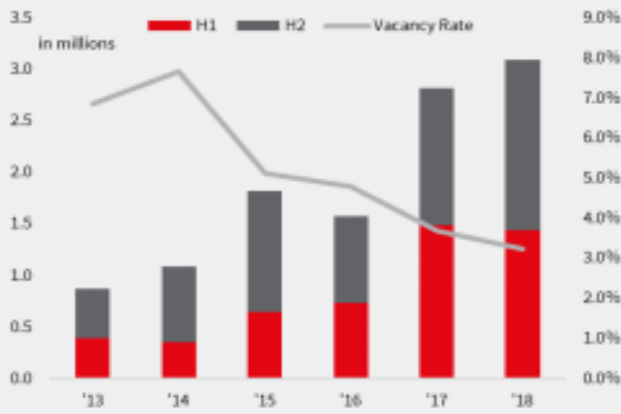
DE WERELD VAN LOGISTIEK VASTGOED

Fundamentals

Forecast

Take-up '18 Q1-Q4	3.1 million sq m	≡
Vacancy rate 2018 Q4	3.2%	▼
Investment '18	€ 1.9 billion	≡
Prime net initial yield	4.4%	▼

Transactions and supply distribution warehouses

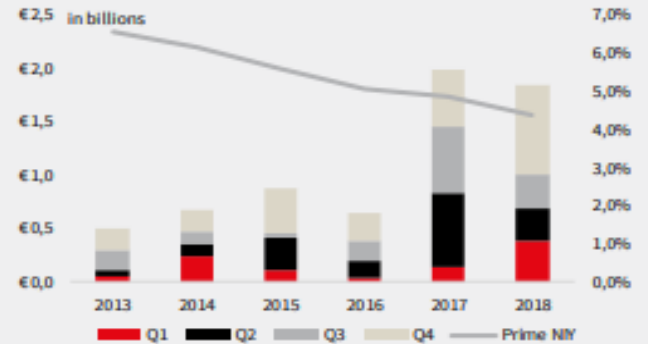


Quick take:

- High demand has led to a further decrease in vacancy rates.
- Prime Yields down to 4.4%.
- A diversification of the logistic market is expected.

Source: JLL (2018)

Investment market indicators



Prime Rents Q4 2018



Houd zelf de regie bij vastgoed

DE WERELD VAN LOGISTIEK VASTGOED

Deal or no deal, Brexit in any form will undoubtedly modify established distribution patterns between the UK and Europe. Despite over two decades of investments to improve infrastructure connectivity, goods will no longer flow freely to and from the UK from the Continent nor through the UK from the Republic of Ireland.



Source: Cushman Wakefield

Houd zelf de regie bij vastgoed

DE WERELD VAN LOGISTIEK VASTGOED

Fonq opent duurzaam distributiecentrum op Lage Weide

Warehousing  1213

Het nieuwe distributiecentrum van Fonq en kantoor is deze week officieel geopend. De online winkel voor alles in en om het huis verhuisde afgelopen maand naar een nieuw duurzaam pand, dat net als hiervoor op bedrijventerrein Lage Weide in Utrecht is gevestigd.



Op een kavel van bijna 3,5 hectare en met 30.000 vierkante meter biedt dit de twee keer meer ruimte dan voorheen, meldt de online winkel. Fonq beschikt in het nieuwe distributiecentrum op bedrijventerrein Lage Weide in Utrecht over een **volledig geautomatiseerde inpakmachine (Neopost)**, waarmee het bedrijf volgens eigen zeggen grote stappen zet in efficiëntie

en duurzaamheid.



Nederland in Europese top meest aantrekkelijke logistiek vastgoedmarkten


Warehousing  670

Nederland staat op de vierde plaats als meest aantrekkelijke logistiek vastgoedmarkt van Europa. Op de eerste plaats staat Duitsland gevolgd door Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk. De top-5 wordt afgesloten door Ierland.



De top-5 voor meest aantrekkelijke Europese landen voor logistiek vastgoed beleggingen is vastgelegd in het Savills European Omnichannel rapport dat vandaag is verschenen. Duitsland, dat met

'Plus en Oss dicht bij akkoord over bouw mega-dc op Vorstengrafdonk'

Warehousing  2940

De gemeente Oss en supermarktketen Plus zeggen meer tijd nodig te hebben om een akkoord te sluiten over de bouw van een groot distributiecentrum op bedrijventerrein Vorstengrafdonk. De hoop bij de gemeente Oss was om voor het einde van de lente tot een overeenstemming te komen. Dat blijkt te optimistisch, maar toch zijn beide partijen positief over de vorderingen, schrijft het Brabants Dagblad.




Plus maakte eind maart bekend dat het nieuwe distributiecentrum **niet in Tiel** komt, maar dat het voornemen is om naar Oss te verhuizen. Gevolg van de nieuwbouwplannen is dat de vier huidige distributiecentra gaan sluiten. Dit plan maakte de supermarktketen in 2017 al bekend toen nog het voornemen was om **het dc in Tiel te vestigen**.

Houd zelf de regie bij vastgoed

DE WERELD VAN LOGISTIEK VASTGOED

Rijk: 'Wildgroei van distributiecentra is ongewenst'

Warehousing  1378

Het Rijk wil de wildgroei aan distributiecentra in Nederland een halt toe roepen. Verantwoordelijk minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wil daarom afspraken maken met gemeenten en provincies over de bouw van nieuwe distributiecentra,



“Een aaneenschakeling van grootschalige, eenvormige opslag- en distributiecentra lang rijkswegen moet zoveel mogelijk worden voorkomen”, schrijft Ollongren in het [Ontwerp van de Nationale Omgevingsvisie \(NOVI\)](#) dat zij donderdag naar de Kamer heeft gestuurd. Volgens de minister is – wat zij noemt

‘verlooding’ – ongewenst want het zet de ‘landschappelijke kwaliteit onder druk’.


‘Tegengaan verrommeling en versnippering’

Ollongren constateert in het document dat de wildgroei aan distributiecentra (ook wel verdozing genoemd, red.) alleen maar zorgt voor ‘verrommeling en versnippering’ van het landschap. “Dat is ongewenst en moet worden tegengegaan”, aldus de D66-minister, die hieraan toevoegt dat het aan banden leggen van de ‘verlooding’ een van de aandachtspunten moet worden van het toekomstige ruimtelijke beleid in Nederland.

Vraag naar XXL-dc's enorm groot

Rondom [het thema verdozing](#) is op dit moment veel te doen. De laatste jaren worden in Nederland met name in de belangrijkste logistieke hotspots van ons land, regio Venlo en West- en Midden-Brabant en de regio Rotterdam veel nieuwe distributiecentra gebouwd. De vraag naar distributiecentra is op dit moment [enorm groot](#). Zo werd het afgelopen jaar een recordhoeveelheid van 2,3 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik genomen, 9 procent meer dan in 2017.

Prologis dc in Tilburg ontvangt eerste WELL Gold-certificaat

Warehousing  766

De distributiecentrum van de Zuid-Koreaanse logistiek dienstverlener [Pantos Logistics](#) in Tilburg heeft het WELL Certificaat Gold ontvangen. Prologis, dat het pand (DC5, red.) realiseerde, stelt dat het de eerste keer is dat het [International WELL Building Institute \(IWBI\)](#), een certificering van een dusdanig hoog niveau toekent aan een volledig uitgerust distributiecentrum.



De WELL-norm – niet te verwarren met de bekende BREEAM-norm – voor logistiek vastgoed is sterk gericht op het stimuleren van een prettige en gezonde werkomgeving voor magazijnpersoneel. Volgens Arthur van Kooij, hoofd Project Management Northern Europe van Prologis, is het distributiecentrum in logistieke hotspot nr.

1 Tilburg meer dan alleen een functionele ruimte. “Interieur en exterieur zijn als één geheel ontworpen, met gemeenschappelijke voorzieningen voor alle medewerkers. Het effect daarvan voel je direct als je binnenkomt en de ruimte ervaart.”

Personeel regelt verblijfscomfort

Het distributiecentrum van 25.800 vierkante meter voor [logistiek dienstverlener Pantos werd ontwikkeld](#) in samenwerking met het eerder genoemde IWBI. De certificering behelst het integrale project, van ontwerp en bouw van het de tot en met operationele aspecten. De gebruikers kunnen dankzij slimme technologie bijvoorbeeld het verblijfscomfort op hun werkplek regelen. Innovatieve ontwerpconcepten als een groene wand en luchtzuiverende groenzones sluiten aan op het industrieel ontwerp van het pand.

Houd zelf de regie bij vastgoed

SETTING

We hebben het vandaag over een huursituatie.

- Bij zelf investeren in je vastgoed zit je in een ander krachtenspel en heb je vanuit de setting zelf de regie omdat je zowel de gebruiker bent als de investeerder; je definieert de eisen en daarmee de oplossing maar ook de financiering.
- Bij een huursituatie bepaal je als gebruiker/huurder mede de eisen maar verzorgt een andere partij de financiering waarbij die vaak ook een mening over de eisen heeft.

- Vastgoed staat niet op de balans: veelal een keuze die op corporate niveau wordt gemaakt
- Kapitaal is veelal nodig/wordt gebruikt voor investeringen in primaire bedrijfsactiviteiten
- Flexibiliteit: huurcontracten zijn eindig en bieden daarmee heldere keuzemomenten voor verhuizen/aanpassen aan je eisen zonder bijkomende kosten of risico's
- Je loopt geen risico op waardedaling van je vastgoed; anderzijds betekent dit ook geen voordeel bij waardestijgingen

Houd zelf de regie bij vastgoed

SETTING

Huren

Financiële en operationele
flexibiliteit

Lange termijn duidelijkheid mbt
kosten en looptijd

Standaard vastgoedproduct,
"courantheid", consensus over wat
een standaard logistiek gebouw is

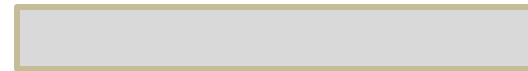
Eigendom

Logistiek essentieel voor de
bedrijfsvoering

Mate van flexibiliteit wordt mede
bepaald door economische situatie

Gebouw op maat, afgestemd op
een gebruiker en niet direct
bruikbaar voor andere gebruikers

2000



2019



Houd zelf de regie bij vastgoed

SPEELVELD EN PARTIJEN

1. Gebruiker

- T.b.v. primaire bedrijfsproces
- Functionaliteit en kosten
- Focus op huisvesting i.p.v. vastgoed

2. Investeerder / verhuurder

- Beleggen in vastgoed
- Financieel rendement op inleg
(lange termijn)

Partijen
benodigd bij
ontwikkeling van
(logistiek)
vastgoed

3. Ontwikkelaar

- Ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico nieuwe vastgoed
- Planvorming / investeren / realiseren / verhuren
- Financieel (korte termijn) resultaat

4. Overige partijen

- Gemeenten/overheden
- Makelaars / adviseurs
- Aannemers/installateurs
 - Taxateurs

Houd zelf de regie bij vastgoed

HOOFDDOEL VAN PARTIJEN

Gebruiker:

Invullen van specifieke vraag in locatie, ruimte en tijd (veelal langere termijn) voor een logistieke operatie.

Belegger:

Lange termijn kasstroom bij de goede mix van zekerheid/risico.

Ontwikkelaar:

Korte termijn financieel resultaat.

Overige marktpartijen:

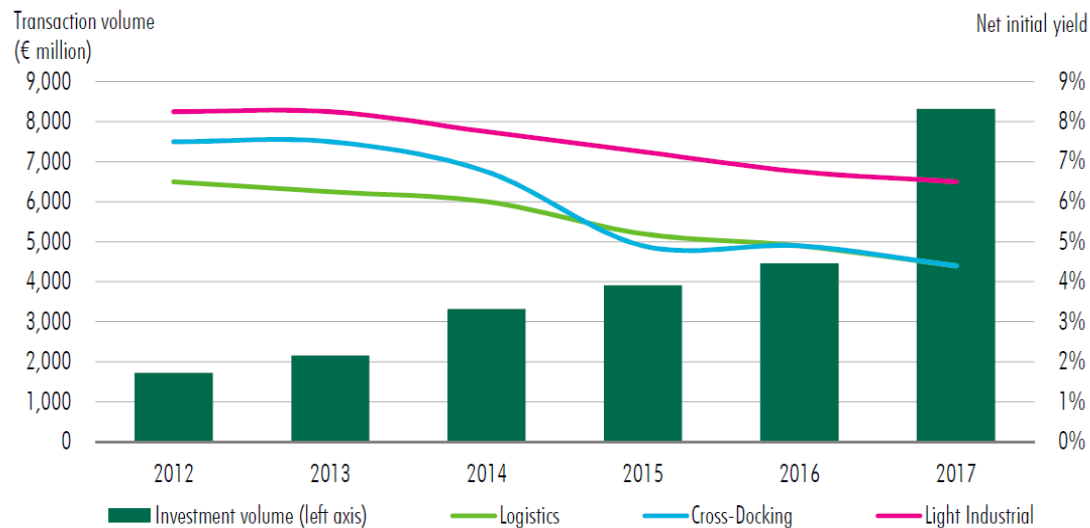
Korte termijn verkoop van diensten.

Houd zelf de regie bij vastgoed

SPEELVELD EN PARTIJEN

Momenteel wordt de markt gekenmerkt door:

- A. Beleggingsdruk: dalende aanvangsrendementen.
- B. Gunstige economische ontwikkelingen; toenemende vraag van gebruikers, maar ook de vraag hoe lang deze hausse nog duurt.
- C. Stijgende bouwproductie: toenemende kosten voor nieuwbouw.



Source: CBRE Research, 2018.

*Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg and Munich

Houd zelf de regie bij vastgoed

SPEELVELD EN PARTIJEN

1. Gebruiker

- Tbv primaire bedrijfsproces
- Functionaliteit en kosten
- Focus op huisvesting ipv vastgoed

2. Investeerder / verhuurder

- Beleggen in vastgoed
- Financieel rendement op inleg
(lange termijn)

Relevant voor
realiseren van een
functioneel
goed/geschikt
gebouw

3. Ontwikkelaar

- Ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico nieuwe vastgoed
- Planvorming / investeren / realiseren / verhuren
- Financieel (korte termijn) resultaat

4. Overige partijen

- Gemeenten/overheden
- Makelaars / adviseurs
 - Aannemers
 - Taxateurs

Houd zelf de regie bij vastgoed

SPEELVELD EN PARTIJEN

1. Gebruiker

- Tbv primaire bedrijfsproces
- Functionaliteit en kosten
- Focus op huisvesting ipv vastgoed

2. Investeerder / verhuurder

- Beleggen in vastgoed
- Financieel rendement op inleg (lange termijn)

Relevant voor een goede vastgoed transactie

3. Ontwikkelaar

- Ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico nieuwe vastgoed
- Planvorming / investeren / realiseren / verhuren
- Financieel (korte termijn) resultaat

4. Overige partijen

- Gemeenten/overheden
- Makelaars / adviseurs
 - Aannemers
 - Taxateurs

Houd zelf de regie bij vastgoed

SPEELVELD EN PARTIJEN

1. Gebruiker

- Ibv primaire bedrijfsproces
- Functionaliteit en kosten
- Focus op huisvesting ipv vastgoed

2. Investeerder / verhuurder

- Beleggen in vastgoed
- Financieel rendement op inleg (lange termijn)

Een goed functioneel
gebouw ontwikkelen ≠
een goede
vastgoedtransactie

3. Ontwikkelaar

- Ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico nieuwe vastgoed
- Planvorming / investeren / realiseren / verhuren
- Financieel (korte termijn) resultaat

4. Overige partijen

- Gemeenten/overheden
- Makelaars / adviseurs
- Aannemers
- Taxateurs

Houd zelf de regie bij vastgoed

CIJFERVOORBEELD

BOUWEN EN VERHUREN VÓÓR VERKOOP

Grondaankoop	100.000 m ²	
Kostprijs incl. bouwrijp	<u>125 € / m²</u>	12.500.000

Bebouwingsvolume 60%

Warehouse	54.000 m ² x	350 €/m ² =	18.900.000	
Aandeel kantoren, etc.	6.000 m ² x	750 €/m ² =	4.500.000	
Diversa (infra, pp)			<u>2.000.000</u>	
			25.400.000	
Grond & gebouw			37.900.000	
Onvoorzien etc.			2.100.000	
All-in stichtingskosten			40.000.000	

Huurprijs na realisatie

Warehouse	54.000 m ² x	45 €/m ² =	2.430.000	
Kantoren	6.000 m ² x	125 €/m ² =	750.000	
Cash-flow op jaarbasis (uit huurstroom)			<u>3.180.000</u>	

Prijs per m² na realisatie **667**

VERKOOP AAN DE BELEGGER (calculatie op jaarbasis)

Berekening netto huurwaarde

Cash-flow	3.180.000	
Correctie (frictie) leegstand ca. 5%	<u>160.000</u>	
Gecorrigeerde cash-flow		3.020.000
Exploitatiekosten:		
- Managementkosten	15.900	
- Onderhoudskosten	31.800	
- Onroerendezaakbelasting	41.560	
- Overige zakelijke lasten	4.740	
- Verzekeringen	6.000	
- Reserveringen (groot) onderhoud	<u>20.000</u>	
		120.000
Netto huurwaarde (gecorr. Cash-flow)		2.900.000

Gekapitaliseerde waarde

NAR-Yield (aanvangsrendement)	4,75%	
Caprate (kapitalisatie-factor)	21,05	
Netto huurstroom	<u>2.900.000</u>	
		61.052.632
Correctie KK 4%		2.442.105
Gecorrigeerde aankoopwaarde		58.610.526
Prijs per m ² na verkoop		977

Ontwikkelwinst na verkoop:

Stichtingskosten	40.000.000	
Verkoopopbrengst	58.610.526	
	18.610.526	
Winstpercentage op stichtingskosten		47%

Houd zelf de regie bij vastgoed

CIJFERVOORBEELD

SCENARIO 1: VOL VERHUURD

Gegevens object

Aantal m ² opslag	54.000 m ²
Aantal m ² overig	6.000 m ²
	60.000 m ²
All-in stichtingskosten	40.000.000 €
Prijs per m ² na realisatie	667

Verkoopopbrengst

Netto huurwaarde		2.900.000
NAR-Yield (aanvangsrendem.)	4,75%	
Caprate (kapitalisatiefactor)	21,05	
Correctie KK (kosten Koper)	4,00%	
Gekapitaliseerde waarde		58.610.526

Prijs per m² na verkoop **977**

Ontwikkelwinst voor verkoper **18.610.526**

Winstpercentage op sticht.kstn. **47%**

SCENARIO 2: 50% VERHUURD

Verkoopopbrengst

Netto huurwaarde verhuurd deel	1.450.000
NAR-Yield (aanvangsrendem.)	4,75%
Caprate (kapitalisatiefactor)	21,05
Correctie KK (kosten Koper)	4,00%
Gekapitaliseerde waarde verhuurd deel	29.305.263

Netto huurwaarde leegstand	1.450.000
NAR-Yield (aanvangsrendem.)	5,75%
Caprate (kapitalisatiefactor)	17,39
Correctie KK (kosten Koper)	4,00%
Gekapitaliseerde waarde verhuurd deel	24.208.696
	53.513.959

Prijs per m² na verkoop **892**

Ontwikkelwinst voor verkoper **13.513.959**

Winstpercentage op sticht.kstn. **34%**

SCENARIO 3: 100% LEEGSTAND

Verkoopopbrengst

Netto huurwaarde leegstand	2.900.000
NAR-Yield (aanvangsrendem.)	6,50%
Caprate (kapitalisatiefactor)	15,38
Correctie KK (kosten Koper)	4,00%
Gekapitaliseerde waarde verhuurd deel	42.830.769
	42.830.769

Prijs per m² na verkoop **714**

Ontwikkelwinst voor verkoper **2.830.769**

Winstpercentage op sticht.kstn. **7%**

Houd zelf de regie bij vastgoed

CIJFERVOORBEELD

RENDEMENT AAN BELEGGERSZIJDE

Aannames institutionele belegger

Aankoopvolume	58.610.526 €
Netto cash-flow p.jr.	2.900.000 €
NAR Yield aankoop	4,75%
Gewenste IRR	3,00%
Huurcontractsduur	15 jaar + 5 jaar
Renovatie na 15 jr.	4.200.000 € (vloer, sprinkler, docks, infra etc.)
Indexering huur p.jr.	1,50%
Leverage uit 30% vreemd verm.	0,50% op investering van 17.583.158 *)
Interne asset management fee	1,00%
Fondsafdracht bank	0,25%

Aannames private equity

Aankoopvolume	58.610.526 €
Netto cash-flow p.jr.	2.900.000 €
NAR Yield aankoop	4,75%
Gewenste IRR	5,50%
Huurcontractsduur	4 x 5 jaar
Renovatie na 15 jr.	3.000.000 € (vloer, sprinkler, docks, infra etc.)
Huurverhoging per 5 jaarstermijn	10%
Indexering huur p.jr.	1,50%
Leverage uit 60% vreemd verm.	2,00% op investering van 35.166.316 *)
(Interne) asset management fee	1,00%

Rendementsanalyse institutionele belegger

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15	Jaar 16	Jaar 17	Jaar 18	Jaar 19	Jaar 20	
Net cash-flow + index	2.900.000	2.943.500	2.987.653	3.032.467	3.077.954	3.124.124	3.170.985	3.218.550	3.266.829	3.315.831	3.365.568	3.416.052	3.467.293	3.519.302	3.572.092	3.625.673	3.680.058	3.735.259	3.791.288	3.848.157	
Leverage (hefboomeff.)	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	
Asset manag. fee	29.000	29.435	29.877	30.325	30.780	31.241	31.710	32.186	32.668	33.158	33.656	34.161	34.673	35.193	35.721	36.257	36.801	37.353	37.913	38.482	
Fondsafdr. Bank	7.250	7.359	7.469	7.581	7.695	7.810	7.927	8.046	8.167	8.290	8.414	8.540	8.668	8.798	8.930	9.064	9.200	9.338	9.478	9.620	
Renovatie															4.200.000						
	2.951.666	2.994.622	3.038.223	3.082.477	3.127.396	3.172.988	3.219.264	3.266.234	3.313.909	3.362.299	3.411.415	3.461.267	3.511.867	3.563.227	-584.644	3.668.268	3.721.973	3.776.484	3.831.813	3.887.971	63.778.717

*) = Vreemd vermogen 30% van € 58.610.526 = € 17.583.158 X IRR-Rv = 3% - 2,5%

BEP

Rendementsanalyse private equity

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15	Jaar 16	Jaar 17	Jaar 18	Jaar 19	Jaar 20	
Net cash-flow + index	2.900.000	2.943.500	2.987.653	3.032.467	3.077.954	3.124.124	3.170.985	3.218.550	3.266.829	3.315.831	3.365.568	3.416.052	3.467.293	3.519.302	3.572.092	3.625.673	3.680.058	3.735.259	3.791.288	3.848.157	
Leverage (hefboomeff.)	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	
Huurverh. renewals						3.385.750					3.952.862					4.614.967					
Asset manag. fee	29.000	29.435	29.877	30.325	30.780	33.857	34.365	34.881	35.404	35.935	39.529	40.122	40.723	41.334	41.954	46.150	46.842	47.545	48.258	48.982	
Renovatie															3.000.000						
	3.574.326	3.617.391	3.661.102	3.705.469	3.750.501	4.055.219	4.105.497	4.156.529	4.208.328	4.260.903	4.616.660	4.675.360	4.734.941	4.795.415	1.856.796	5.272.143	5.340.675	5.410.236	5.480.839	5.552.502	86.830.833

*) = Vreemd vermogen 60% van € 58.610.526 = € 35.166.316 X IRR-Rv = 5,5% - 3,5%

BEP

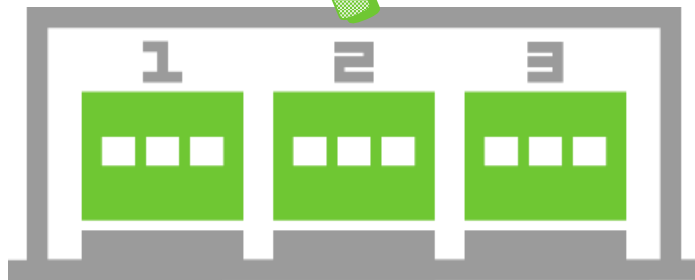
Houd zelf de regie bij vastgoed

WAT HEB JE NODIG?

Grond(optie)



Ontwerp en realisatie



Belegger



Houd zelf de regie bij vastgoed

WAT HEB JE NODIG?

Grond(optie)



Ontwerp en realisatie



Belegger



Contracten en partijen

LOI grond/
aankoopcontract

Gemeente, commerciële
of particuliere grond
verkopende partij,
ontwikkelaar/aannemer
met posities

Ontwikkelaarcontract
of
Ontwerp contract en
contract met aannemer

Ontwikkelaar,
aannemer,
adviesbureau

Huurcontract

Belegger

Houd zelf de regie bij vastgoed

HET PROCES REGULIER

- Toekomstig huurder heeft (wel/geen) grondpositie
- Toekomstig huurder weet wat hij nodig heeft
- Longlist/shortlist; partijen contacten
- Toekomstig huurder nodigt ontwikkelaars uit voor een aanbieding voor realisatie
- Gebruiker sluit een combinatie van ontwikkel- en huurcontract met de voorkeursontwikkelaar
- Deze ontwikkelaar werkt het ontwerp verder uit en realiseert het gebouw
- Gebruiker/huurder huist in en start operatie
- Ontwikkelaar verkoopt gerealiseerde object aan belegger

Houd zelf de regie bij vastgoed

HET PROCES: WAAR MOET JE OP LETTEN?

- Toekomstig huurder heeft (wel/geen) grondpositie
- Zelf positie of optie verwerven op grond altijd de voorkeur

Houd zelf de regie bij vastgoed

HET PROCES: WAAR MOET JE OP LETTEN?

- Toekomstig huurder weet wat hij technisch nodig heeft
- Programma van Eisen opstellen
- Concept ontwikkel en huurcontract opstellen

Houd zelf de regie bij vastgoed

HET PROCES: WAAR MOET JE OP LETTEN?

- Longlist/shortlist; partijen contacten
- Toekomstig nodigt ontwikkelaars uit voor een aanbieding voor realisatie
- Dit betekent dat als je dit proces niet strikt stuurt en hierover regie houdt er allerlei partijen het proces gaan beïnvloeden

Houd zelf de regie bij vastgoed

HET PROCES: WAAR MOET JE OP LETTEN?

- Deze ontwikkelaar werkt het ontwerp verder uit en realiseert het gebouw
- Laat je informeren of er andere wegen naar Rome leiden en kies bewust het proces dat jouw bedrijf voor dit project en gezien de marktsituatie het best past

Houd zelf de regie bij vastgoed

AANDACHTSPUNTEN HUURCONTRACT



Home

ROZ-modellen

Over de ROZ

Begunstigers

Nieuws

Contact



ROZ-modellen

- Opzegging eenzijdig alleen door huurder, niet door verhuurder.
- Bedenk dat een 12 maanden opzegtermijn te kort is om een alternatief geheel op te zetten; start tijdig tenminste 24 maanden voor de gewenste implementatiedatum.
- Kader voor afspraken over verlenging huurcontract direct afspreken en vastleggen (verlengingsduur, beslismoment, voorwaarden).
- Indien er een uitbreidingsmogelijkheid in het gehuurde zit, alle afspraken hierover vooraf maken en vastleggen.
- Jaarlijkse indexering o.b.v. Cpi: aftoppen of maximaliseren.
- Mogelijkheid en randvoorwaarden voor onderhuur en in-de-plaats-stelling.
- Onderhoud/servicekosten: conform ROZ model, triple net of nog anders (alles bij gebruiker (schoonmaken, regulier onderhoud, en structureel onderhoud).

Houd zelf de regie bij vastgoed

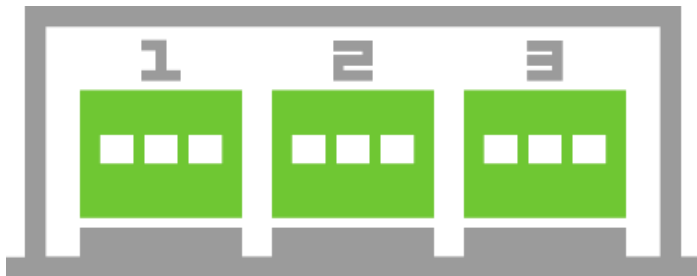
ADVIES

Bedenk wat je wilt voordat je aan tafel gaat met partijen (PvE, concept contracten)

Altijd zelf grond(optie) regelen op eigen naam



Maak een bewuste keuze welk traject je afloopt, met ontwikkelaar eerst belegger of nog anders



De gebruiker/huurder is de belangrijkste asset in dit spel!

Houd zelf de regie bij vastgoed

ADVIES

De gebruiker/huurder is de
belangrijkste asset in dit spel!



- Mari van Kuijk
- Managing Consultant & Partner
- Logistiek Vastgoed



- Gebouwgerelateerde activiteiten (huur en eigendom setting) zoals:
 - Locatie adviezen
 - Gebouwontwerp en specificatie
 - Tendering/contracting
 - Gebouwimplementatie begeleiding



- vankuijk@groenewout.com
- +31 6 5060 5351



- www.groenewout.com
- www.linkedin.com/company/groenewout/
- https://twitter.com/groenewout_com



Paneldiscussie o.l.v. Bas Dijkhuizen:

- ✓ Eriks Nederland, Fred Groot, Director Industrial Plastics
- ✓ Vos Logistics, Ben Vos, Chief Financial Officer
- ✓ Deka Immobilien, Jan van den Hogen, Strategic Tenant Relations Global Logistics
- ✓ Somerset Capital Partners, Gerwin Vos, Partner

Zijn rollen, risico en rewards bij een vastgoedontwikkeling fair verdeeld in de huidige vastgoedmarkt?

STELLING 1

“ Er zijn, in de huidige markt, nog
amper risico's aan logistieke
vastgoed ontwikkelingen.

Uitgezonderd wellicht speculatieve
ontwikkelingen. ”

STELLING 2

“ De risico's en opbrengsten van een logistieke vastgoed ontwikkeling, in de huidige markt, tussen huurder/gebruiker, ontwikkelaar en investeerder zijn niet fair verdeeld. ”

STELLING 3

“Duurzaamheid staat op de agenda van de logistieke vastgoed sector (denk aan BREEAM) en Nederland loopt voorop. Maar op stedenbouwkundig gebied (“verdozing” van ons landschap), laat de vastgoed sector zijn rol volledig liggen.”

STELLING 4

“ De logistieke vastgoed sector zou zelf veel actiever in brownfields opportuniteiten moeten investeren en niet afhankelijk moeten willen blijven van een overheid die (steeds minder) nieuwe industriegebieden bestemt. ”

STELLING 5

“ De (traditionele) centrale rol die de ontwikkelaar in het ontwikkelspel innam heeft zijn langste tijd gehad. ”

DRIVEN BY KNOWLEDGE