

# Financier de realisatie van nieuwe distributie footprint

INNOVATION SESSION GROENEWOUT - JUNE 27<sup>TH</sup> 2017



GROENEWOUT



Breda June 27th, 2017

## **Dries Castelein** **DC&I Development**

De in dit rapport genoemde conclusies, aanbevelingen en adviezen zijn gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte informatie en gegevens. Besparingen, exploitatie- en investeringsramingen zijn afhankelijk van de in dit rapport genoemde randvoorwaarden en aannames. Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig de Groenewout Algemene Voorwaarden 2012.

# Table of Contents

---

1	Inleiding
2	Vastgoedmarkt
3	Huren of kopen
4	Implementatie
5	Vastgoed verwerving

# Inleiding

---

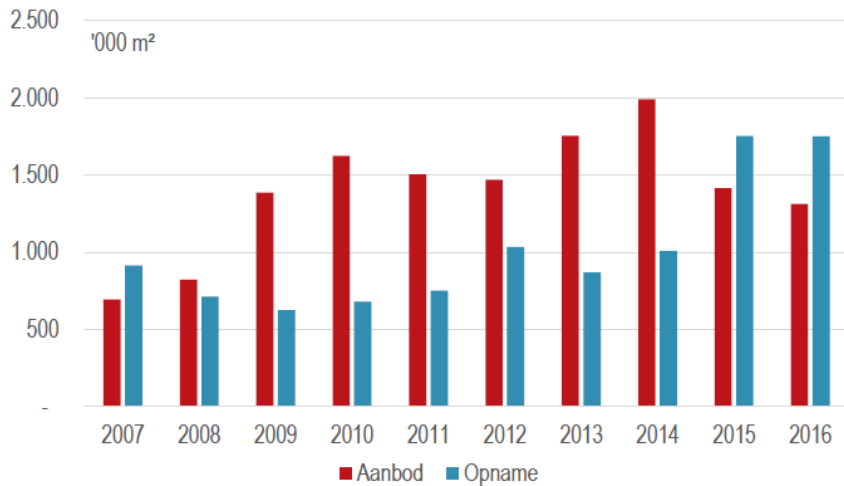
Nieuwe distributie footprint..... en dan?

- Bestaand of nieuw magazijn aanwerven?
- Afstoten bestaande magazijnen?
- Hoe regel je de financiering van logistiek vastgoed?
- Huren of kopen?

# De vastgoedmarkt

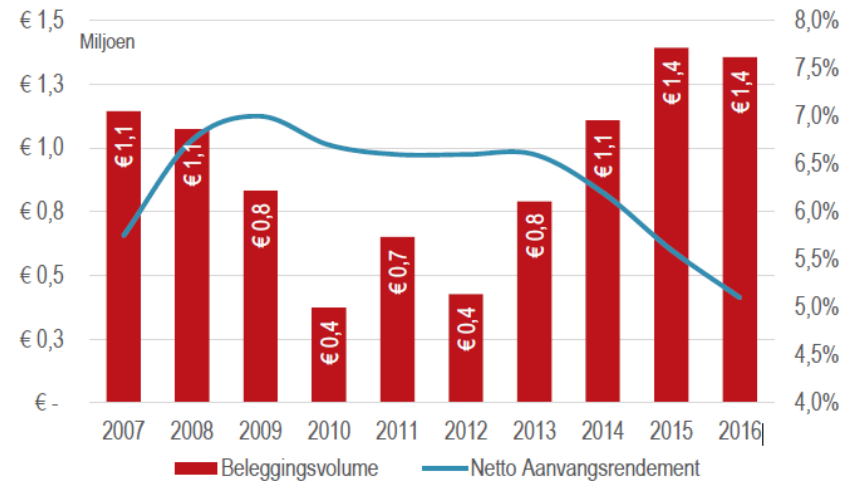
## Marktbeeld

### Opname en aanbod



Bron: JLL Research (2017)

### Beleggingsvolume en aanvangsrendement



Bron: JLL Research (2017)

# De vastgoedmarkt

---

De marktomstandigheden in het vastgoed veranderen voortdurend.

Momenteel wordt de markt gekenmerkt door:

1. Beleggingsdruk
  - Dalende aanvangsrendementen
2. Gunstige economische ontwikkelingen
  - Toenemende vraag van gebruikers
3. Stijgende bouwproductie
  - Toenemende kosten voor nieuwbouw

# De vastgoedmarkt

## MARKTPARTIJEN

### 1. Gebruikers

- Focus op primaire bedrijfsproces
- Functionaliteit
- Huisvesting ipv vastgoed

### 2. Investeerdere / verhuurder

- Beleggen in vastgoed

“De markt”

### 3. Ontwikkelaars

- Ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico nieuwe vastgoed
- Planvorming / investeren / realiseren / verhuren

### 4. Overige partijen

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

# De vastgoedmarkt

## ASPECTEN VAN VASTGOED

### 1. Gebruiker

#### 1. Functioneel

- Vloeroppervlak
- Bereikbaarheid
- Lay out / ingericht voor logistiek
- Rijrichting terrein
- Uitbreidingsmogelijkheden
- Flexibiliteit

#### 3. Financieel

- Investeringskosten
- Huurkosten
- Inrichtingskosten
- Exploitatiekosten

#### 2. Technisch

- Vloerbelasting
- Vrije hoogte
- Voldoende docks/ deuren
- Sprinkler / veiligheidsvoorzieningen
- Bouwkundige staat
- Installatietechniek

#### 4. Emotie

- Zichtbaar
- Identiteit
- Uitstraling
- Is het passend bij de gebruiker?

# De vastgoedmarkt

## MARKTPARTIJEN

## 2. Vastgoedbeleggers (Investeerders / verhuurders)

Waarom investeren in vastgoed? Rendement en risico

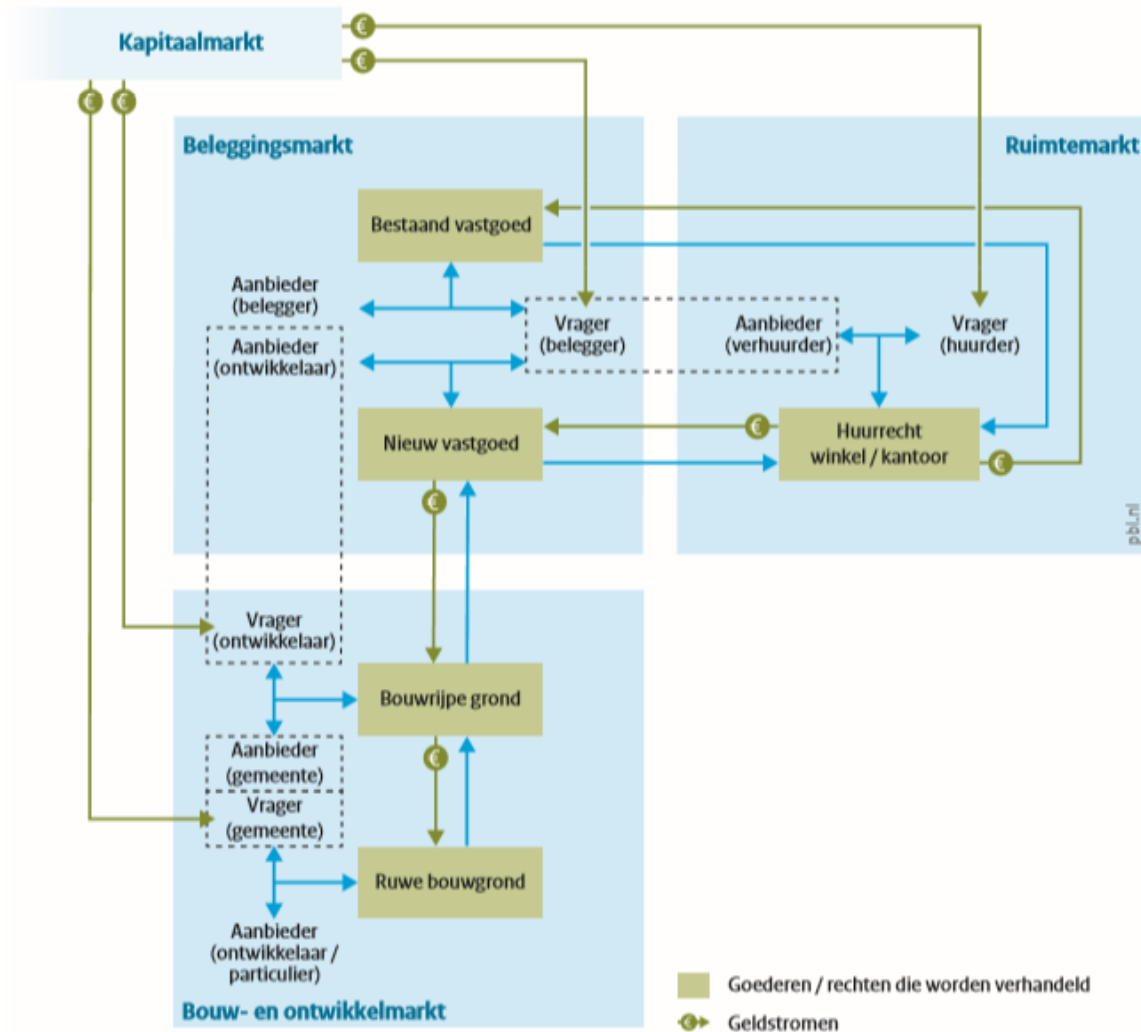
Voordelen	Nadelen
1. Portefeuillediversificatie	1. Intensieve beleggingsvorm
2. Stabiele stroom van inkomsten	2. Kennis en management
3. Gunstige rendement/risicoverhouding	3. Groot vermogensbeslag
4. Redelijke bescherming tegen inflatie	4. Intransparantie
5. Invloed op beleid: meer rendement door intensief management	5. Niet liquide
6. Specifieke kansen vastgoedmarkt	6. Lastige performancemeting
7. Fiscale	



# De vastgoedmarkt

## MARKTPARTIJEN

### 3. Ontwikkelaars



# De vastgoedmarkt | conclusie

## CONCLUSIE

---

De wensen en belangen van de diverse marktpartijen:

Gebruiker:

Specifieke vraag in locatie, ruimte en tijd

Belegger:

Lange termijn zekerheid

Ontwikkelaar:

Korte termijn resultaat

Overige marktpartijen:

Over het algemeen een gerichte op verkoop van diensten

# Vastgoedmarkt | Conclusie

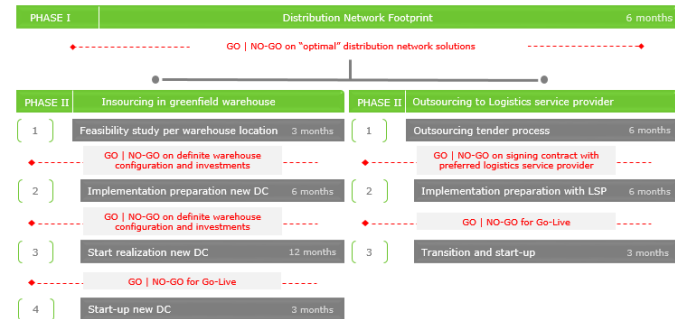
De vastgoedmarkt is specifiek in tijd en plaats

1. Locatie, locatie, locatie
2. Een transactie is het marktbeeld op een specifiek moment
3. Informatie is niet transparant
4. Pas dus op met algemeenheden

Conclusie:

1. Valideer de haalbaarheid studie

## Design & realization distribution network PLAN OF APPROACH - OVERALL



GW referentie 9026X.../innovatiesessie June 2017/AB/it

10



# Huren of kopen (eigendom)

## Huren

Financiële en operationele  
flexibiliteit

Internationale bedrijven

Duidelijke kosten

Standaard vastgoed product

## Eigendom

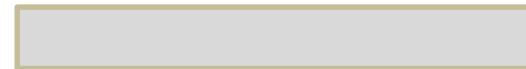
Logistiek essentieel voor de  
bedrijfsvoering

Veelal regionale bedrijven

Strategische locaties

Gebouw op maat

2000



2017

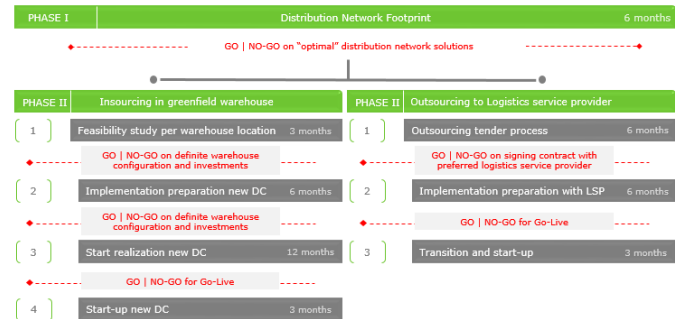


# Implementatie van een nieuwe distributie footprint

Een goed gebouw ontwikkelen ≠ een goede vastgoedtransactie

Hoe komt je tot een vastgoedtransactie

## Design & realization distribution network PLAN OF APPROACH - OVERALL



GW referentie 9026X.../innovatiesessie June 2017/AB/it

10



# Implementatie van een nieuwe distributie footprint

---

Nieuwe distributie footprint..... en dan?

Het bepalen van een vastgoedstrategie is noodzakelijk om te komen tot de implementatie van de nieuwe distributie footprint.

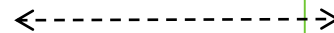
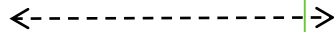
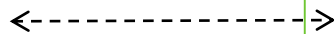
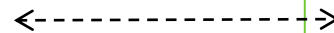
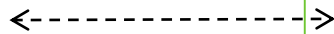
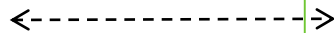
De vastgoedstrategie:

- Is gebaseerd op de mogelijkheden om de bestaande objecten te vervreemden of te overeenkomsten te beëindigen
- Brengt de mogelijkheden voor de nieuwe huisvesting nauwkeurig in kaart
- Anticipeert op lokale omstandigheden
- Heeft een duidelijke planning
- Wordt tijdig gestart, tenminste 24 maanden voor de gewenste implementatie datum

# Implementatie | vastgoed verwerving

## Distributie Netwerk Implementatie

- **Huidige footprint**
  - Locaties
  - Kostenstructuur
- **Gewenste situatie**
  - Business Case
  - Locaties
  - Programma van Eisen
- **Ontwerptraject**
  - VO, DO, TO
  - Wabo vergunning
  - Aanbesteding
- **Definitief Ontwerp**
- **Bouw en realisatie**
  - Kwaliteitsbewaking
  - Meer +/- minder werk
- **Oplevering**



## Vastgoed verwervingsproces

### 0. Inventarisatie van het huidige vastgoed

- Eigendom | marktwaarde, verkoopbaarheid
- Huurovereenkomst(en) | opzegmogelijkheden

### 1. Valideren

- Financiële uitgangspunten | Business Case
- Marktconformiteit | Programma van eisen
- Marktmogelijkheden | locatie longlist

### 2. Huur of koop: RFP proces

- Shortlist
- RfP, controleren, selecteren

### 3. Letter of Intent

- Vastleggen afspraken voorgenomen ontwikkeling

### 4. Definitieve overeenkomsten

- Huurovereenkomst / koopovereenkomst
- Ontwikkelingsovereenkomst

### 5. Opleverrapport / demarcatielijst

DRIVEN BY KNOWLEDGE