

Houd zelf de regie bij vastgoed

NIEUW DISTRIBUTIECENTRUM - VASTGOEDPROCES



GROENEWOUT



Breda, 11 december 2018

9026X135/MvK/it | v1.0

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.

Inhoud

1	Setting
2	Speelveld en partijen
3	Wat is minimaal nodig?
4	Het proces
5	Aandachtspunten huurcontract
6	Houd regie!

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

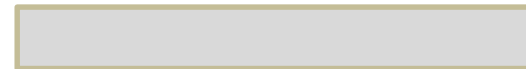
Mate van flexibiliteit wordt mede
bepaald door economische situatie

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

2000



2017



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).

Belegger:

Lange termijn kasstroom en zekerheid.

Ontwikkelaar:

Korte termijn financieel resultaat.

Overige marktpartijen:

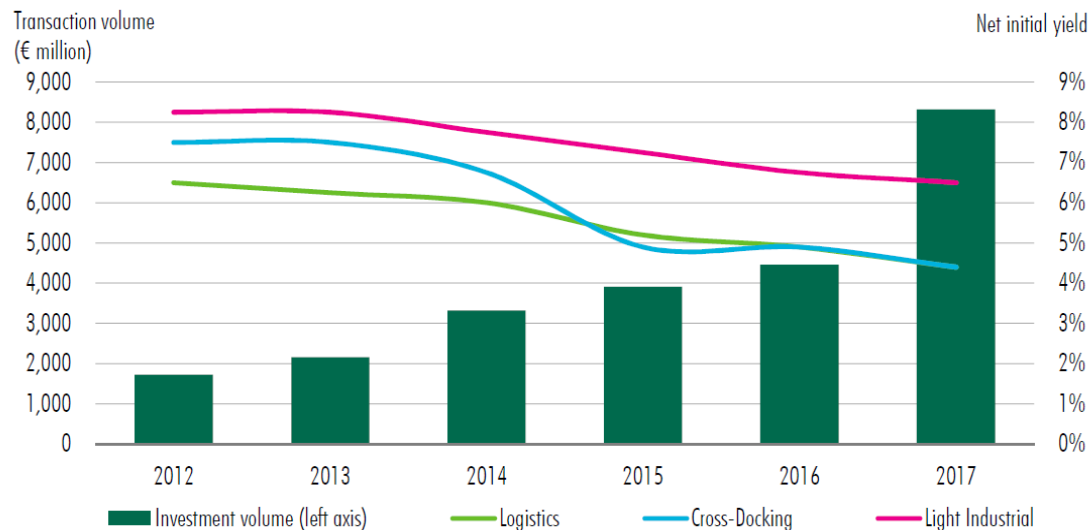
Korte termijn verkoop van diensten.

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.
- 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)

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
 - 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)

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
 - 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)

Een goed gebouw ontwikkelen \neq 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

WAT IS MINIMAAL NODIG?

Grond(optie)



Ontwerp en realisatie

Belegger

Huurder



Houd zelf de regie bij vastgoed

WAT IS MINIMAAL NODIG?

Grond(optie)



Ontwerp en realisatie



Belegger



Contracten en partijen

LOI grond/
aankoopcontract

Ontwikkelfcontract
of
Ontwerp contract en
contract met aannemer

Huurcontract

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

Ontwikkelaar,
aannemer,
adviesbureau

Belegger

Houd zelf de regie bij vastgoed

HET PROCES REGULIER

- Gebruiker/toekomstig huurder heeft (wel/geen) grondpositie
- Gebruiker/toekomstig huurder weet wat hij nodig heeft
- Longlist/shortlist; partijen contacten
- Gebruiker/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 (veelal na realisatie)

Houd zelf de regie bij vastgoed

HET PROCES: WAT KUN JE ANDERS DOEN?

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

Houd zelf de regie bij vastgoed

HET PROCES: WAT KUN JE ANDERS DOEN?

- Gebruiker/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: WAT KUN JE ANDERS DOEN?

- Longlist/shortlist; partijen contacten
- Gebruiker/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: WAT KUN JE ANDERS DOEN?

- 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

- Opzegging eenzijdig alleen door huurder, niet door verhuurder.
- Kader voor afspraken over verlenging huurcontract direct afspreken en vastleggen (verlengingsduur, beslismoment, voorwaarden).
- 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.
- 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.
- Onderhoud/servicekosten: conform ROZ model of triple net (alles bij gebruiker (schoonmaken, regulier onderhoud, en structureel onderhoud)).

Houd zelf de regie bij vastgoed

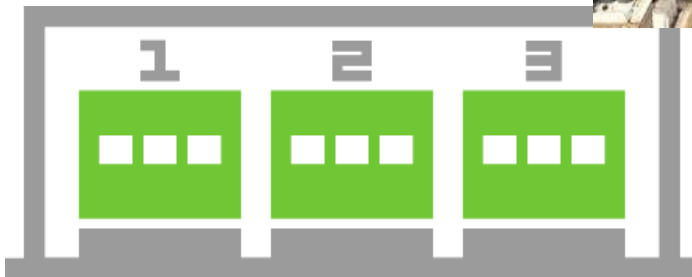
ADVIES

Altijd zelf grond(optie)
regelen op eigen naam

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



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 Director & Partner
- Logistiek vastgoed



- Gebouwgerelateerde activiteiten zoals
- Locatie adviezen;
- Gebouwdefinitie;
- Gebouwimplementatie.



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



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



DRIVEN BY KNOWLEDGE