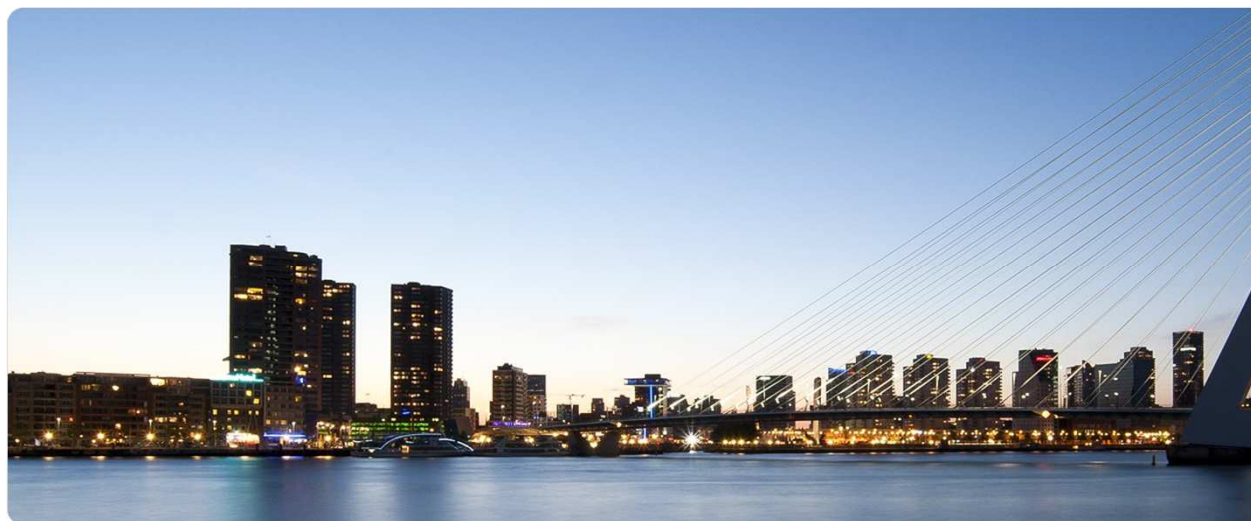




Welkom



MVGM | Landgraaf | 22 november 2018

Bedrijfsonroerend goed en ontwikkelingen in Parkstad / Landgraaf

- 51, echtgenoot, vader van 2 studerende dochters (UM)
- Woonachtig in Heerlen / Parkstad / Euregio
- 29 jaar werkzaam in het vastgoed /management / taxaties
- In 1995 beëdigd als makelaar – taxateur o.g.
- Sinds 2011 bedrijfsmakelaar / taxateur (Zuid-Oost Nederland)
- Vind leuk: Vastgoed (breedte), reizen (steden), eten, thuis klussen, politiek, voetbal, hockey (NOVA, ex-bestuurslid)
- Politiek: VVD, gemeenteraadslid in Heerlen
- Voorzitter BOG-makelaars-bestuurdersoverleg Parkstad
- Bestuurslid MKB-Parkstad (Limburg) - Retail

Voorstellen

Marc van den Berg RM RT



Doel presentatie - lezing

- Korte kennismaking met ons bedrijf
- Joris, Monique en de makelaar
- Limburgse cijfers: winkels, kantoren en bedrijventerreinen
- Ontwikkelingen winkel-, kantoren en bedrijfsterreinenmarkt
- Regionale (overheids)ontwikkelingen
- Feedback – meningen – suggesties



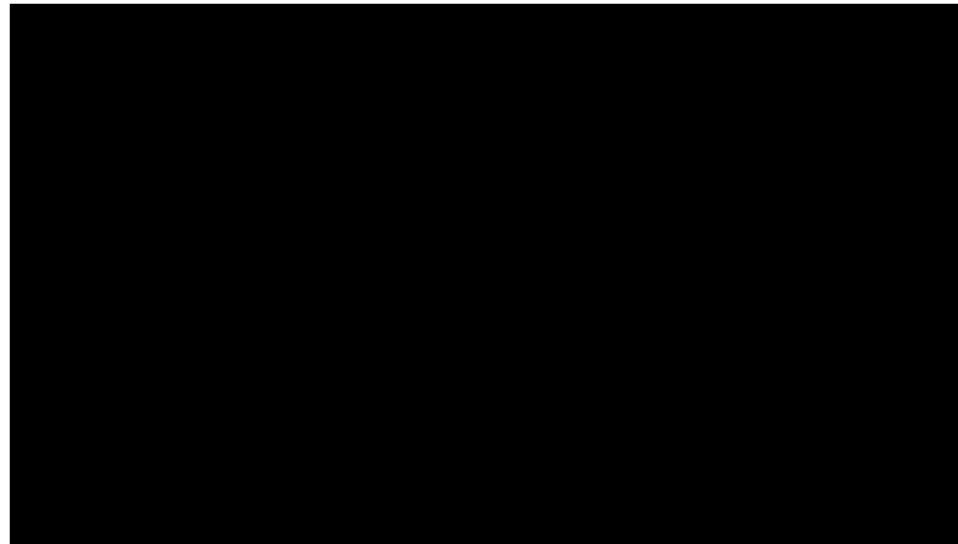
MVGM

- Een van de grotere landelijk opererende vastgoedorganisaties van Nederland
- Vestigingen door heel Nederland / 900 FTE
- Disciplines: winkel-, woning-, kantoren- en onderwijs- en zorgvastgoed
- VVE-beheer- en management
- Vastgoedtaxaties (top 3)
- Bedrijfshuisvesting (top 8)
- Assetmanagement / International Advisory
- Ook: o.a. inkoop, datawarehouse/property-data
- o.a. RICS, NVM



Intermezzo: Joris, Monique en dé makelaar

- <https://www.youtube.com/watch?v=dKMBcHv0dWs>



Een moment van bezinning (Winkels)

- *In Limburg staat maar liefst **15%** van de winkelmeters leeg (circa 386.500m², totaal aantal meters: circa 2.600.000m²). Hiermee is Limburg onbetwistbaar landelijk koploper.*
- *De top 10 van Nederlandse steden met de meeste winkelleegstand bestaat voor de helft uit Limburgse steden.*
- *Geleen staat op de eerste plaats met een leegstand van bijna **23%** van de winkels. Kerkrade is tweede met ruim **22%** en Heerlen neemt de derde plaats van de ranglijst in met ruim **20%** leegstand in het winkelbestand. Echt staat in deze lijst op de vijfde plaats en Brunssum staat op nummer negen."*



Cijfers winkels

Een moment van bezinning (Kantoren)

- *In Limburg staat **12,8%** van de kantormeters leeg (398.000m²; totaal aantal meters 3.113.000m²). Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van **17,4%**.*
- *In de regio Midden-Limburg is provinciaal gezien de leegstand het hoogst (**16,4%**), maar nog steeds lager dan het landelijk gemiddelde. De tendens in de Limburgse kantoorleegstand is dat de leegstand sinds 2014 afneemt. Van de 5 grotere steden in Limburg is de leegstand procentueel in Roermond het hoogst (**17,5%**) en in Sittard-Geleen het laagst (**9,8%**). Maastricht en Heerlen hebben beiden een leegstandspercentage van **12,8%** en Venlo heeft een leegstandspercentage van **11,8%**.*



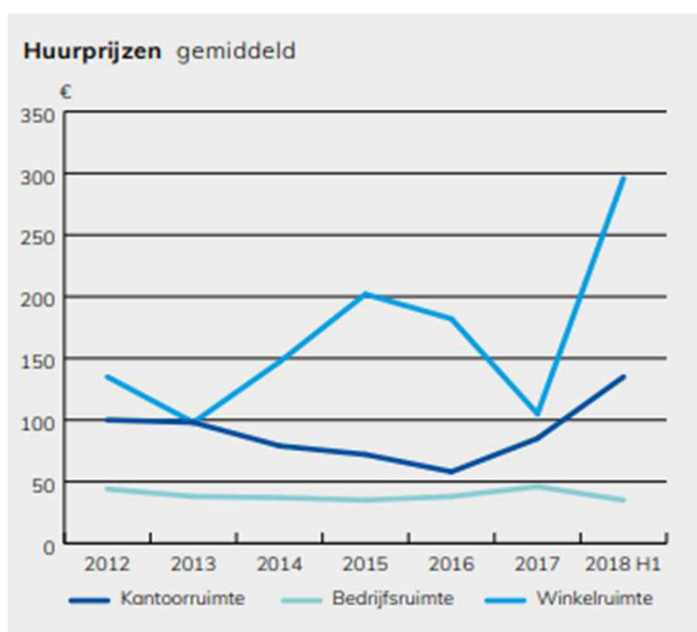
Een moment van bezinning (Bedrijventerreinen)

- Limburg telt ongeveer 270 werklocaties, 230 bedrijventerreinen (c. 9.100ha) en 40 stedelijke dienstenterreinen (grootschalige detail- en kantoorlocaties). En op deze werklocaties zijn ruim 10.300 vestigingen gevestigd waar ruim 202.000 mensen werken.
- In Limburg staat **7,7%** van de werklocaties (in ha) leeg. Dit komt neer op een totale leegstand / braakliggend van 457 hectare (ongeveer 914 voetbalvelden).
- In Parkstad is nog circa 65ha beschikbaar. In Heerlen is nog 40ha aan uit te geven bedrijfsterrein beschikbaar. Daarvan is op Trilandis nog circa 12ha en Avantis nog circa 6ha.
- Sinds 2014 is in Heerlen ca. 24ha en in Parkstad ca. 26ha aan bedrijfskavel verkocht. Op Trilandis: ca. 10ha en op Avatis: ca. 12,8ha.



Cijfers bedrijventerreinen

Een paar diagrammen / cijfers Heerlen



Voorraad

Begin 2018

Kantoorruimte

438.130 m²

Logistiek

125.220 m²

Winkelruimte

309.035 m²

Aanbod

2018 H1

Kantoorruimte

58.850 m²

Bedrijfsruimte

52.740 m²

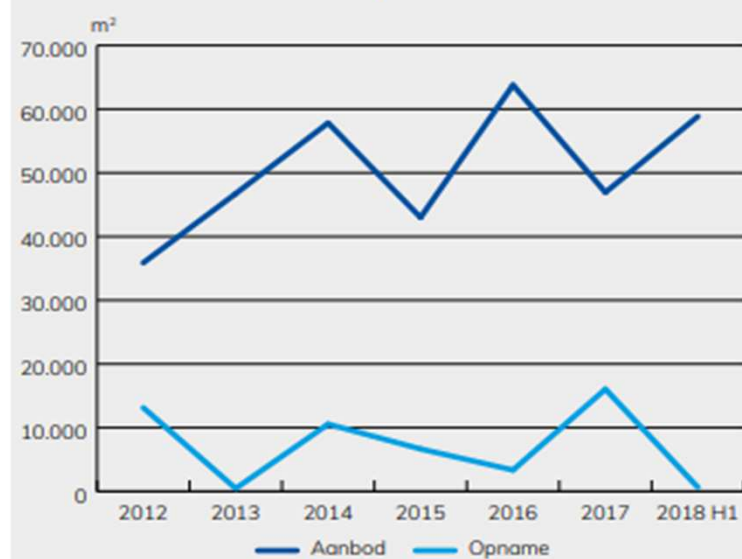
Winkelruimte

38.565 m²

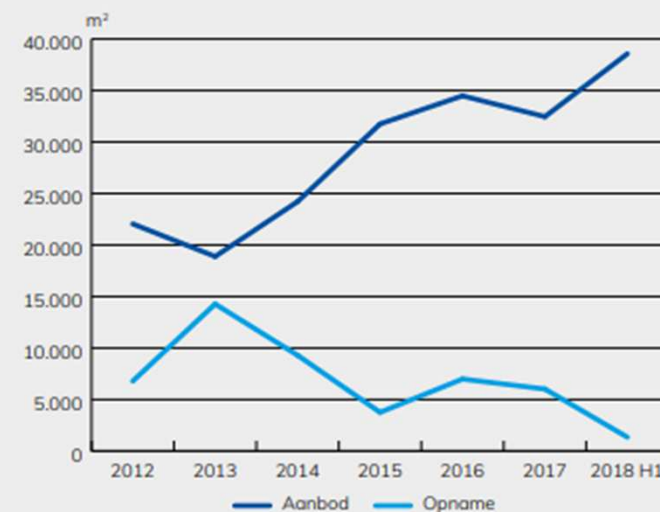
De makelaar

Een paar diagrammen / cijfers Heerlen

Kantoorruimte aanbod en opname

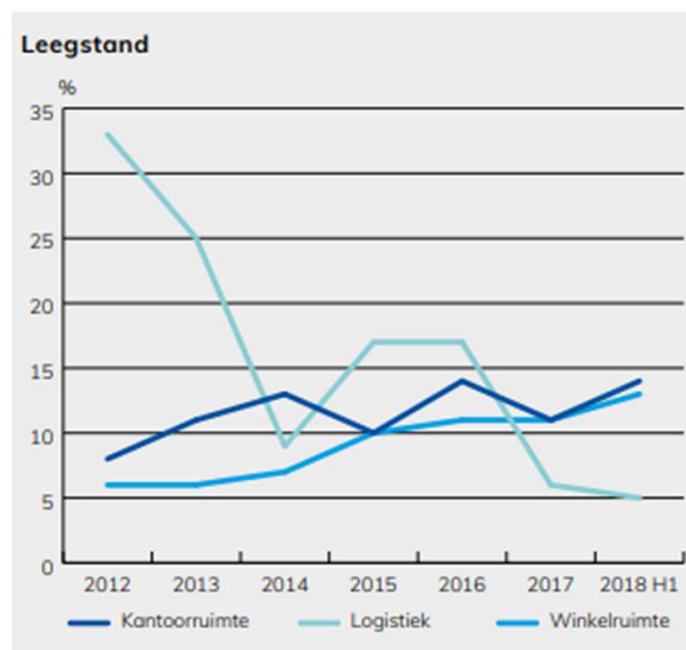
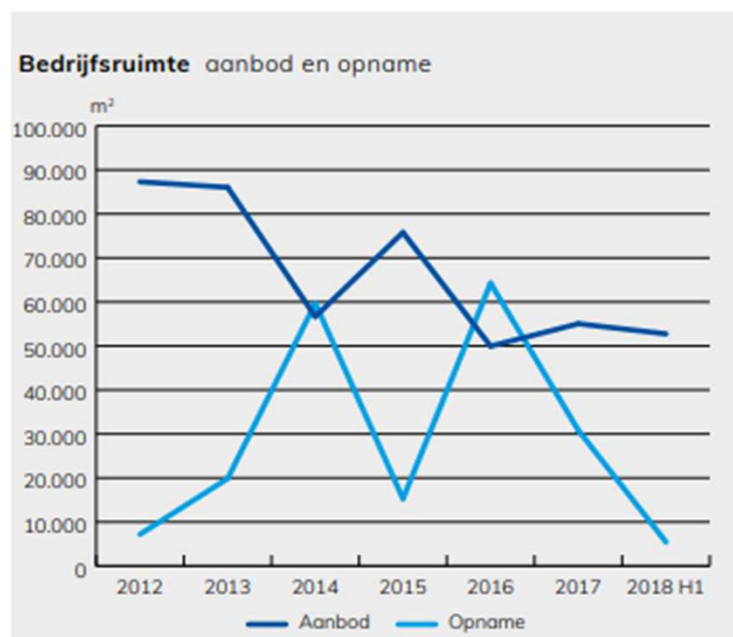


Winkelruimte aanbod en opname



De makelaar

Een paar diagrammen / cijfers Heerlen



De makelaar

Ontwikkelingen winkelmarkt

- Demografische, economische, technologische, en maatschappelijke ontwikkelingen
- Structurele verandering koop- en bezoekgedrag consument
- Functie verandering fysieke winkels (beleving)
- Snel oplopende leegstand
- Huurprijs / waarde daling
- Verkorte juridische looptijden
- Structureel te veel winkelmeters
- Funshopping, van place to buy naar place to be!
- Huurprijzen onder druk
- Verduurzaming
- Samenwerking tussen huurder en verhuurder



Winkels



Ontwikkelingen winkelmarkt

- Beleving in winkelgebieden
- Marketing en promotie
- Toename leegstand, verwachting is > 10% (30%)
- Consumentenbestedingen structureel lager
- Demografische factoren, vergrijzing en krimpregio's
- Combi tussen "Bricks en Clicks"
- Herstructurering en sanering slechte meters
- Faillissementen in de retail
- Looptijden huurovereenkomsten
- All-in-huurcontracten.



Winkels



Ontwikkelingen kantorenmarkt

- Aanbodoverschot
- Oplopende leegstand (*deelmarkten*)
- Roep om sturing door overheden
- Huur- en waardedaling
- Verander(en)de gebruikersvraag
- Wens tot flexibiliteit (*gebruik en contract*)
- Focus op kostenbeheersing
- Aandacht voor duurzaamheidsaspecten
- Regionaal grote verschillen
- Transformatie naar wonen (beperkt in Limb.)
- Functieverandering of sloop bespreekbaar



Ontwikkelingen Bedrijventerreinen

Gemechaniseerd distributiecentrum Albert Heijn

Met dit distributiecentrum van de toekomst:

Albert Heijn zet in Zaandam het distributiecentrum van de toekomst neer. In dit nieuwe, gemechaniseerde distributiecentrum wordt vrijwel het complete assortiment houdbare producten vanaf ontvangst tot laden gemechaniseerd verwerkt.

creëren we ruimte voor groei omdat we **50% meer capaciteit** hebben op dezelfde oppervlakte

worden de bestellingen voor winkels nog **efficiënter geladen** waardoor minder vrachtwagens de weg op hoeven

verandert het werk voor collega's: ze hoeven minder te tillen en in de winkel kunnen de schappen makkelijker gevuld worden

FACTS & FIGURES

Gebouw

Hoogste punt gebouw is 29,2 meter

6.266 zonnepanelen die energie opwekken = 410 huishoudens



BREEAM-NL Excellent duurzaamheidscertificaat



Materiaal van het gesloopte retourcentrum gebruikt voor nieuwbouw



Gasloze verwarming door warmtepompen

Oppervlakte: 43.600 m² (inclusief tussenvoeren) = 5 a 6 voetbalvelden

64 dockdeuren

Installatie

8,4 kilometer transportband

Shuttlemagazijn met 137.000 traylocaties voor opslag van producten, waar 260 shuttles rijden

57 AGV's (automated guided vehicles) die zelfstandig en veilig in het marshalling gebied rijden

Hoogbouwmagazijn met 7 kranen waar 8.800 pallets kunnen worden opgeslagen

122.600 trays gemaakt van gerecycled plastic voor vervoeren van dozen

Maximale capaciteit: 400.000 colli* per dag, 50% meer dan huidige capaciteit

Totale opslagcapaciteit bijna een miljoen colli* (950.000)
*verpakkingsseenheid

28 robots voor stapelen in 14 robotcellen

Assortiment houdbaar

2.700 verschillende houdbare producten

168 leveranciers met tussen de 1.100-1.200 leveringen per week

290-300 winkels, 2.200-2.400 levermomenten per week

Toekomstige logistieke warehouses

https://platform.vixyvideo.com/index.php/extwidget/preview/partner_id/400/uiconf_id/23452545/entry_id/0_iqlodyb/embed/dynamic

Ontwikkelingen Bedrijventerreinen

- Gering aanbodoverschot, lokale terreinen
- Belangrijk: mobiliteit en bereikbaarheid
- Tekort aan grote kavels, medische cluster
- Matige kwaliteit staat langer leeg
- Roep om sturing door overheden, kavel - revitalisering
- Economisch: huur- en waardedaling
- Verander(en)de gebruikersvraag (hoogte)
- Wens tot flexibiliteit (*gebruik en contract*)
- Focus op kostenbeheersing
- Aandacht voor duurzaamheidsaspecten
- Regionaal grote verschillen
- Functieverandering of sloop bespreekbaar
- Mode? Campussen, Valleys en Hubs (connectie kennisinstellingen)



Kantoren

Belangrijke regionale overheidsontwikkelingen

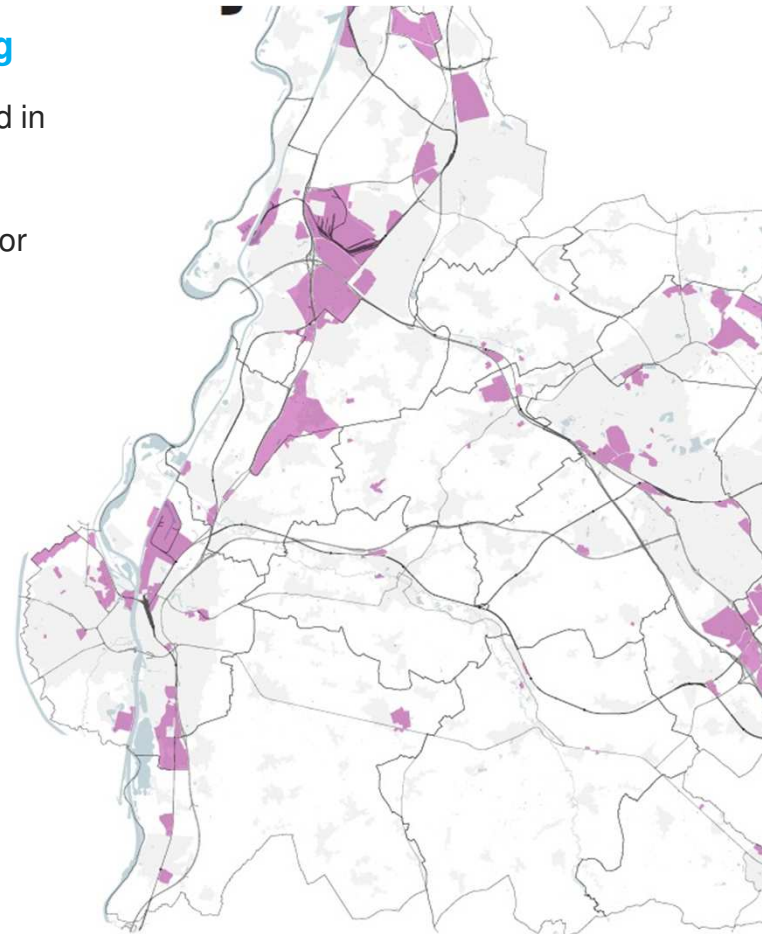
- Eigendom is meest absoluut recht
- Privaat- en publiekrechtelijke beperkingen
 - Publiekrechtelijk: o.a. bestemmingsplan
- Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg
 - Toekomstbeeld ruimtelijke ontwikkeling
 - Detailhandel
 - Kantoren
 - Bedrijventerreinen



Oplossingen?

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

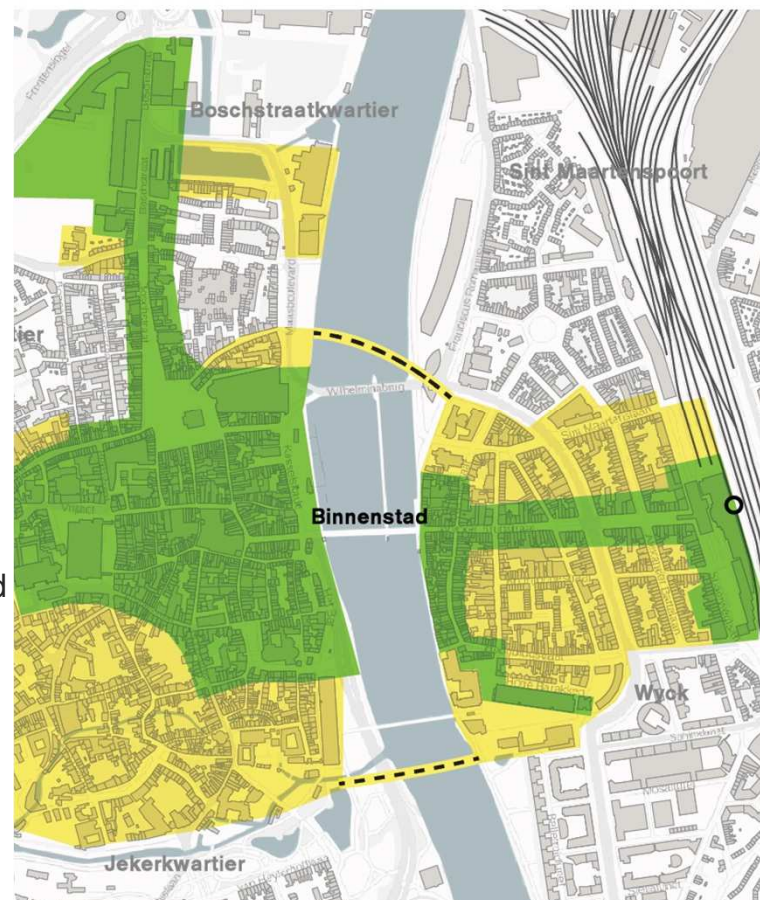
- Zuid-Limburg; regio's Maastricht, Sittard-Geleen en Parkstad in samenspraak met de Provincie Limburg
- Bindende basis / onderlegger en afwegingskader / beleid voor met name bestemmingsplannen
- Hoofdstructuur: winkels, kantoren bedrijventerreinen
- Doelen:
 - Behoud leefbaarheid en versterking hoofdstructuur
 - Waar sprake is van overschot: verdunnen in de bestaande vastgoedvoorraad
 - Ook terugdringen van planvoorraad tot frictieleegstandsniveau (6%)
 - Dmv herbestemmen bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie



Oplossingen?

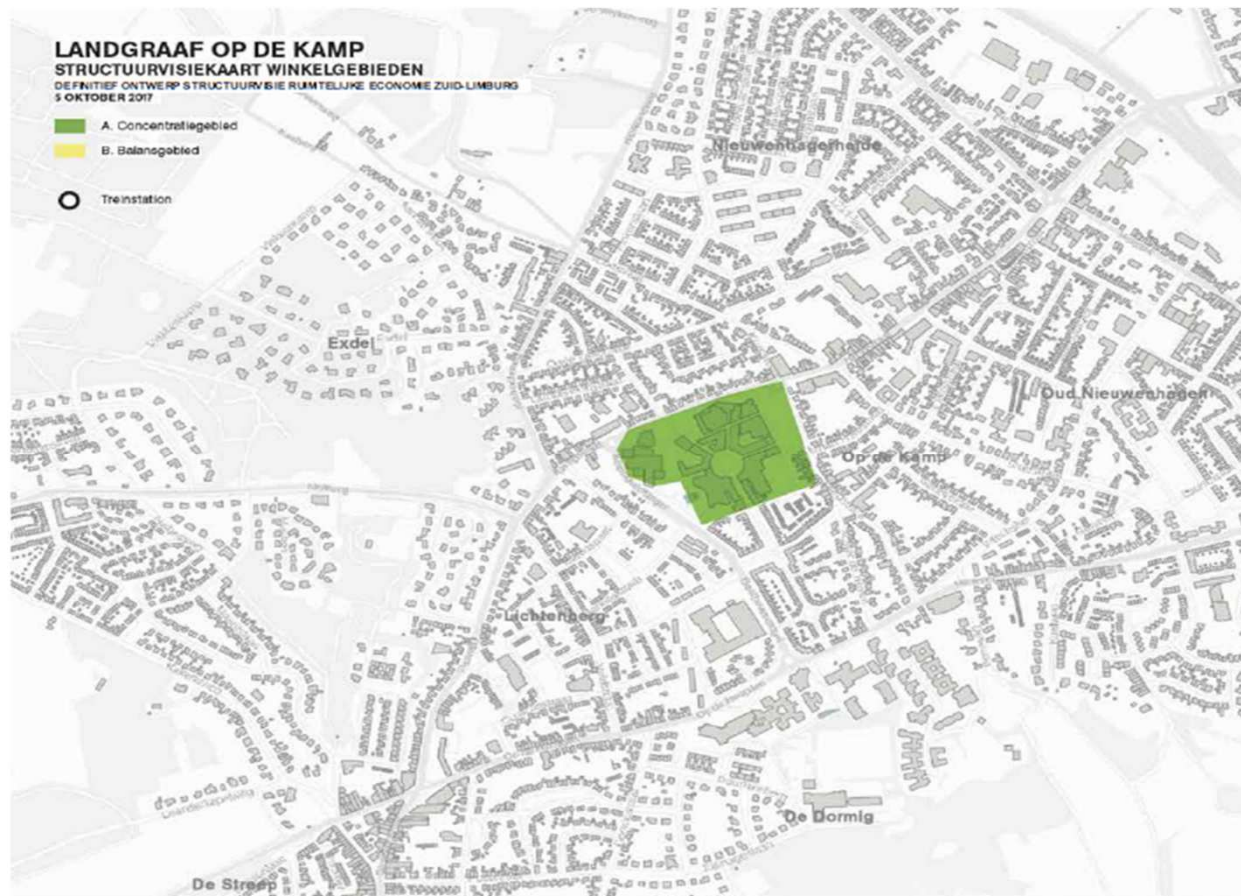
Gebieden labelen

- *Afspraak: zolang de leegstand hoger is dan frictieleegstand, geen toevoegingen*
- **Concentratiegebied:** afgebakend thematisch of kern-/ hoofdgebied waar de sterkste winkel of kantorenactiviteiten plaats vinden. Doel t/m 2030 is het versterken van deze gebieden.
- **Balansgebied:** afgebakend gebied waar sprake is van behoud van de huidige voorraad aan meters, al dan niet door middel van actieve sturing. Doel t/m 2030 is het behoud van deze gebieden.
- **Transitiegebieden:** overig gebied / locaties waar de voorraad door middel van actieve sturing wordt onttrokken, te denken aan verplaatsingen naar concentratiegebieden. Doel t/m 2030 is het verkleuren van deze gebieden locaties (niet op structuurvisiekaart)



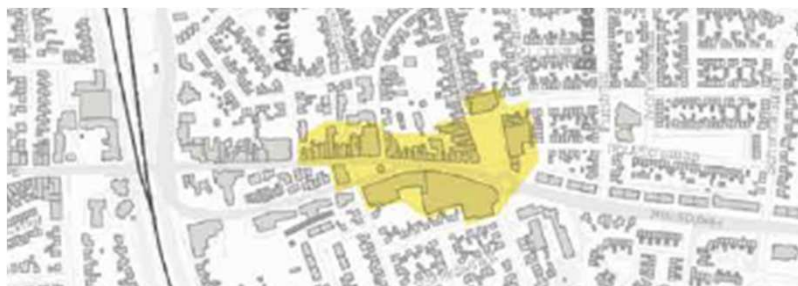
Oplossingen?

Kaartvoorbeelden (retail / Landgraaf-Op de Kamp)



Oplossingen?

Kaartvoorbeelden (retail / winkels)



Oplossingen?

Kaartvoorbeelden (Kantoren)



Oplossingen?



E-mail: mmm.vanden.berg@mvgm.nl / mmmvandenbergh@gmail.com

Telefoon: 06-13738895

LinkedIn: graag! Zoeken op Marc van den Berg



Afsluiting

Bedankt voor uw aandacht!