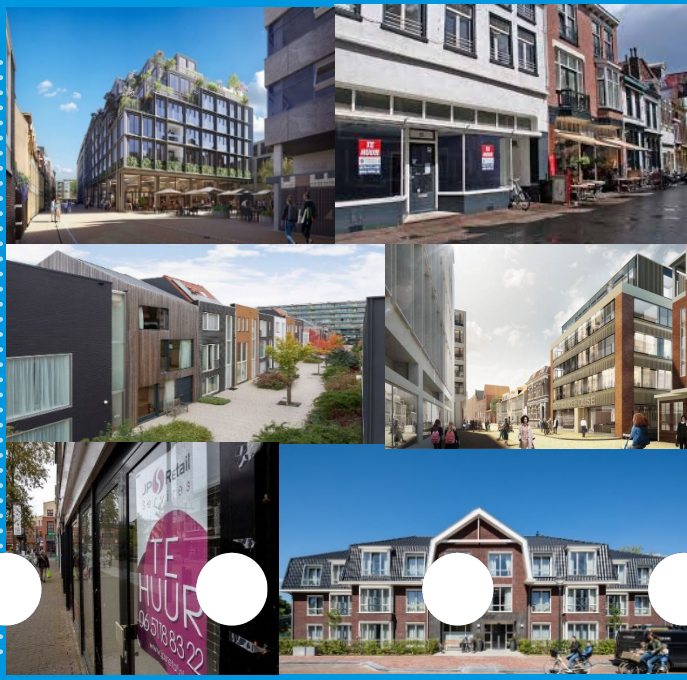
stec
groep

Transformatie van (winkel)centra: vastgoed in beweging



Stec Groep & Wereldhave

Wim Eringfeld, Martijn Exterkate (Stec Groep), Katja Stello en Joost van der Zee (Wereldhave)

11 maart 2021

stec
groep

Programma vandaag

- Corona en transformatie van stads- en dorpscentra
- Rol gemeente bij transformatie
- Hoe beweeg je de vastgoedmarkt?

- Presentatie Wereldhave: naar fullservice centra
- In gesprek met Wereldhave

Volgende webinar ‘Sturen op herontwikkeling voor grootschalige logistiek’ op 29 april 2021

stec
groep

Corona en transformatie van (winkel)centra

stec
groep

Opgave winkelmarkt door corona

1

Structurele versterking online

Nieuwe doelgroepen en meer investeringen
Impact op winkelgebieden met modeprofiel

2

Consumentengedrag verschuift

Herwaardering lokaal
Minder naar de grote binnenstad

3

Toenemende schuldenlast

Afbouw steunpakketten
Marges waren al (te) klein
Belastingdienst is preferente schuldeiser

4

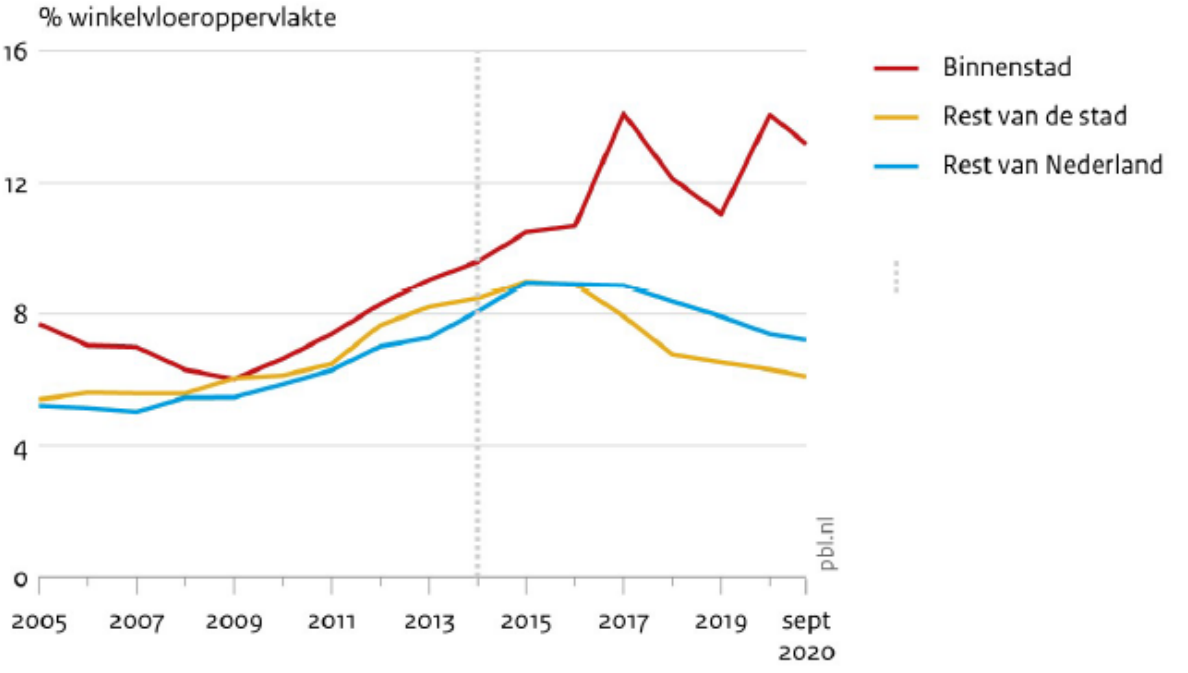
Herziening locatiestrategie

Terugtrekking filiaalketens (bij aflopen contract)
Heroriëntatie in de stad zelf om lage huurprijzen te bedingen

Overcapaciteit versneld uit de markt
Meer structurele leegstand, oplopend tot +40% in binnensteden (PBL, 2020)

stec groep

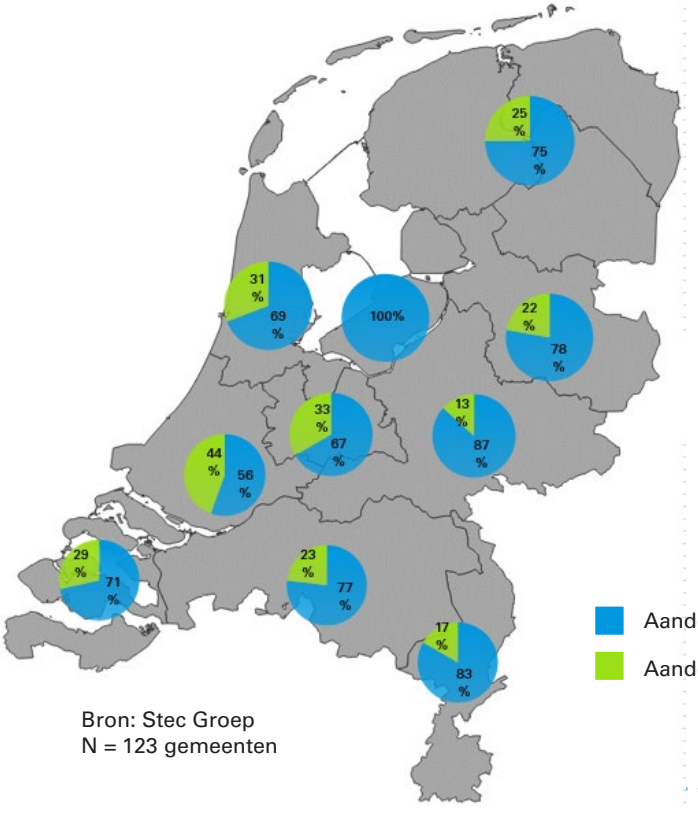
Ondanks inspanningen gemeenten blijft leegstand nijpend in top 50 binnensteden



Bron: PBL, Locatus

stec groep

Onderzoek Stec Groep: driekwart centra moet nog compacter!



Bron: Stec Groep
N = 123 gemeenten

Kleine centra	78%
Middelgrote centra	79%
Grote centra	59%

Aandeel centra dat compacter moet

Aandeel centra met toekomstbestendig kernwinkelgebied

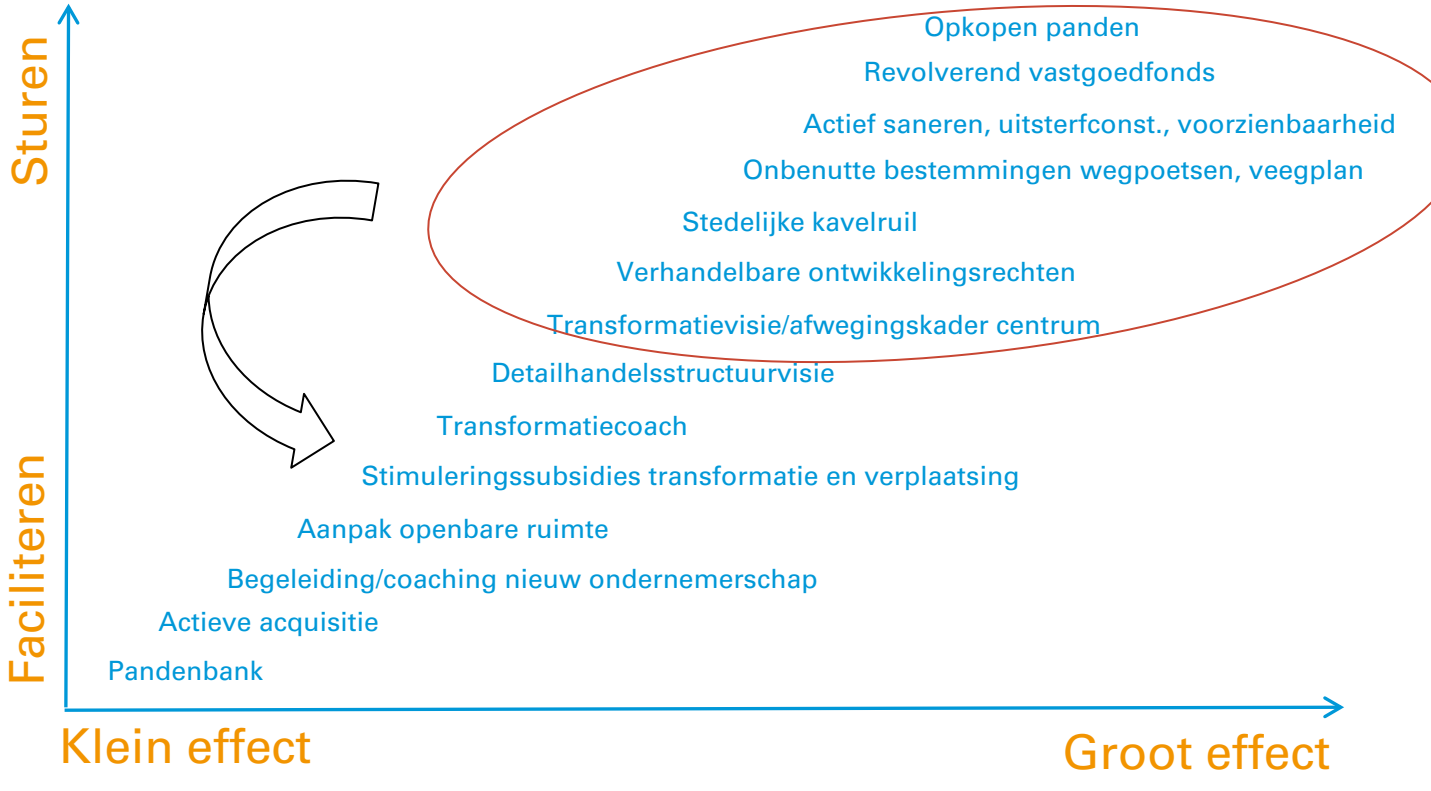
stec
groep

Onderzoek Stec Groep: gemeenten zetten vooral in op flankerend beleid



stec groep

Stimulering werkt beter op een publiekrechtelijke basis



stec groep

Oosterhout: proactieve aankoop deel winkelcentrum

REPORTAGE OOSTERHOUT

Waarom koopt een wethouder in Oosterhout een winkelcentrum? Om het te sluiten

Sinds de kredietcrisis en de vlucht van het onlineshoppen verloederen veel winkelcentra. Zo ook in Oosterhout, waar de gemeente besloot in te grijpen. Zo kan het dat duizenden vierkante meters beschikbaar komen voor woningbouw.



Winkelcentrum Arendshof 2. © Pix4Profs / Jan Stads

Oosterhout trekt met stadhuis naar de binnenstad: 'We blazen centrumgebied nieuw leven in'

OOSTERHOUT - Het nieuwe Oosterhoutse stadhuis komt in Arendshof 2. ,,Met het stadskantoor in het winkelcentrum staan we met onze voeten midden in de gemeente", zegt wethouder Arnoud Kastelijns.

stec
groep

Transformatieteam Eindhoven

- Doorontwikkelen van acquisitieteam naar transformatieteam
- Periode van drie jaar (2021-2023)
- 2,5 fte (+/- € 250.000) en werkbudget van +/- € 50.000 per jaar
- 50% binnenstad/50% zes prioritaire centrumgebieden
- Inzet op invulling leegstand (ook niet-detailhandel)
- Samenwerking met vastgoed, ondernemers, onderwijs, bewoners, brancheorganisaties, cultuur, dienstverlening

EINDHOVEN

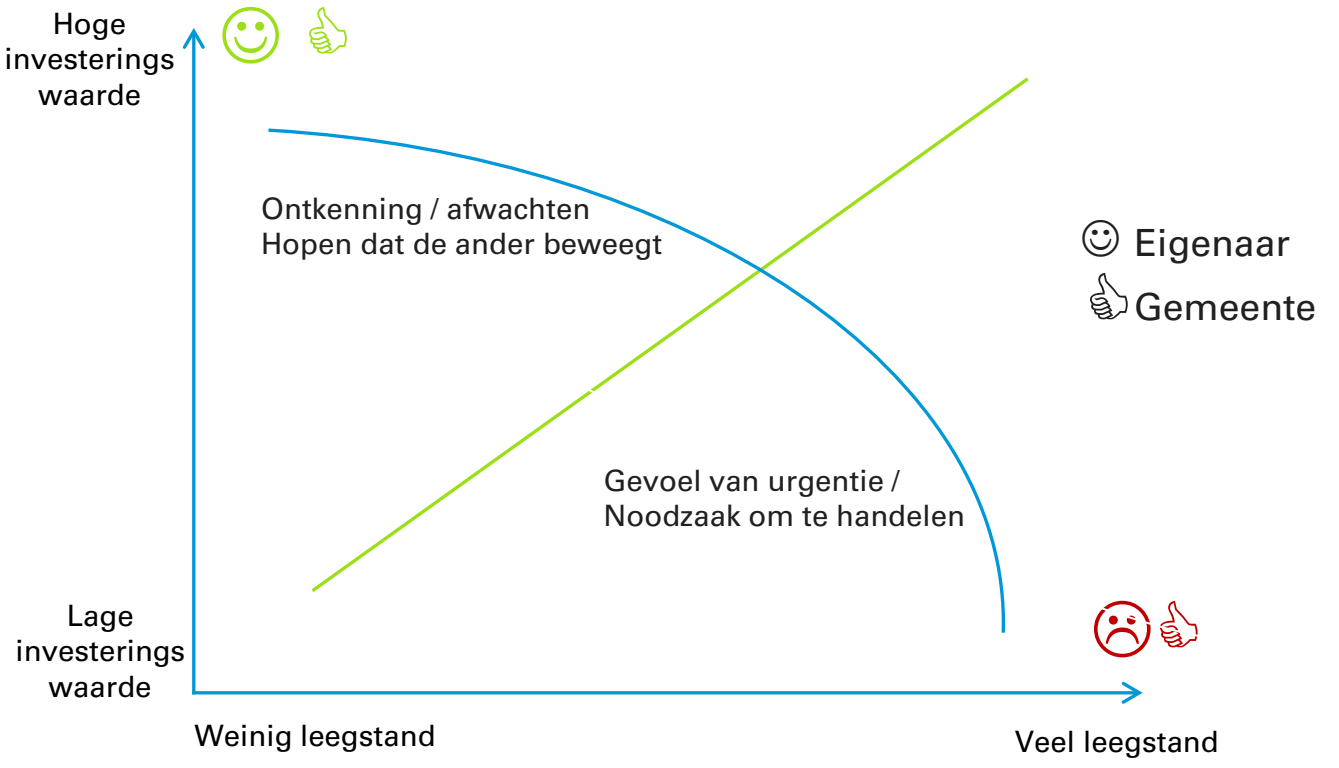
stec
groep

Grootste bottleneck leegstandsaanpak: samenwerking met vastgoed



stec
groep

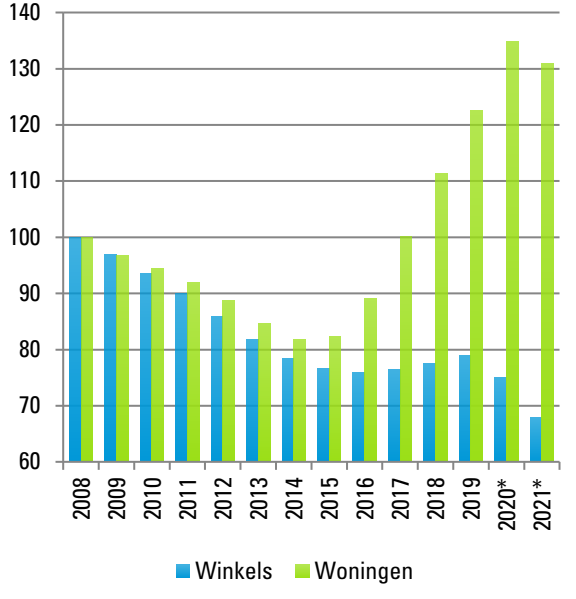
Oplopende leegstand vernietigt investeringswaarde



stec
groep

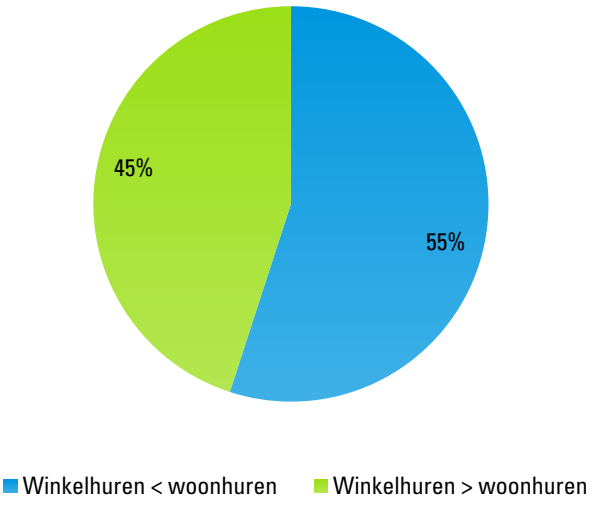
Er ontstaat veel momentum voor transformatie

Dalende vastgoedwaarden



Bron: CBS, ABN, Stec Groep. *Prognose

Huurwaarden 2020 in aanloopstraten in stads- en dorpscentra (>10.000 m2)



Bron: Stec Groep, september 2020. In provincie Noord-Holland

stec
groep

Maak van nood een deugd: benut crisis voor structuurversterkingen!



stec
groep

Welke rol pakt u als gemeente?

stec
groep

Gemeente moet de regie pakken: waarom?

- Omdat anderen het niet doen
- Gemeente is enige die centrumvisie/gebiedsvisie kan ontwikkelen/integraal kan aanvliegen
- Wie kan marktspanning creëren als er een gebrek aan marktspanning is?
- Belang van de overheid is vele malen groter dan van een individuele pandeigenaar

stec
groep

Wat is dan de regisseursrol?

- De regisseursrol = je maakt de markt aantrekkelijk, creëert gunstige marktomstandigheden



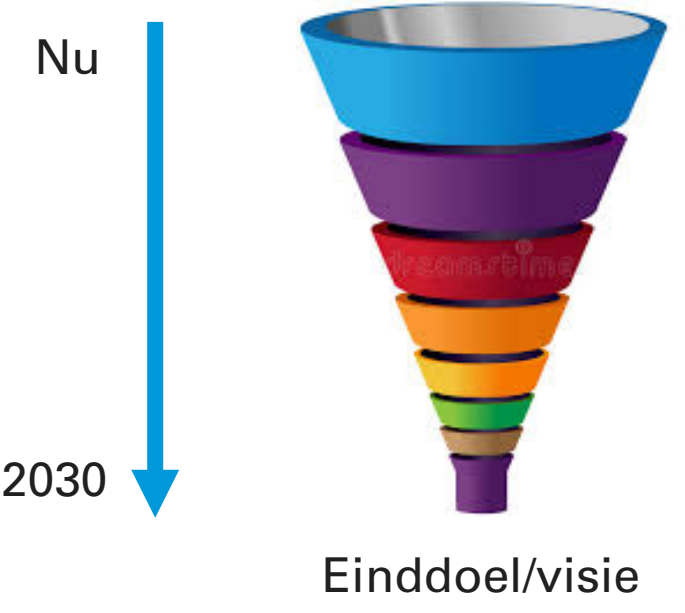
- Kennis, houding en gedrag
- Van faciliteren, stimuleren naar verleiden/sturen
- Maar ook de stok achter de deur





stec
groep

Wees helder naar de markt en elke actie moet passen in het totaalplaatje



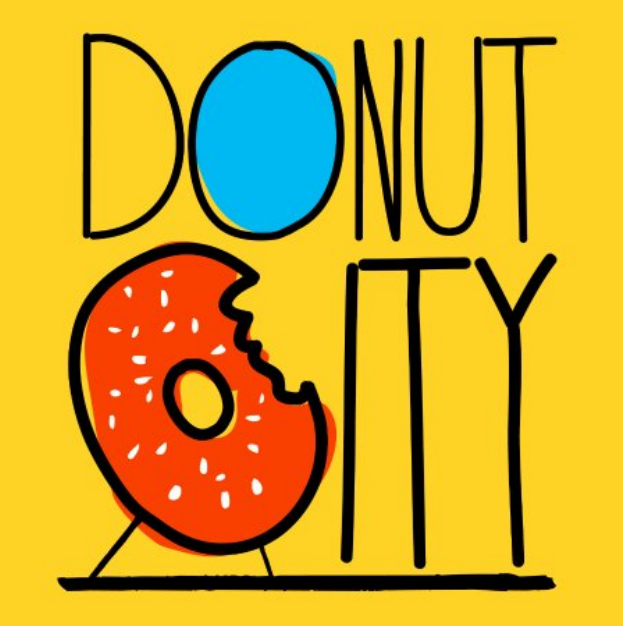
stec
groep

Hoe kunt u vastgoed verleiden?

stec
groep

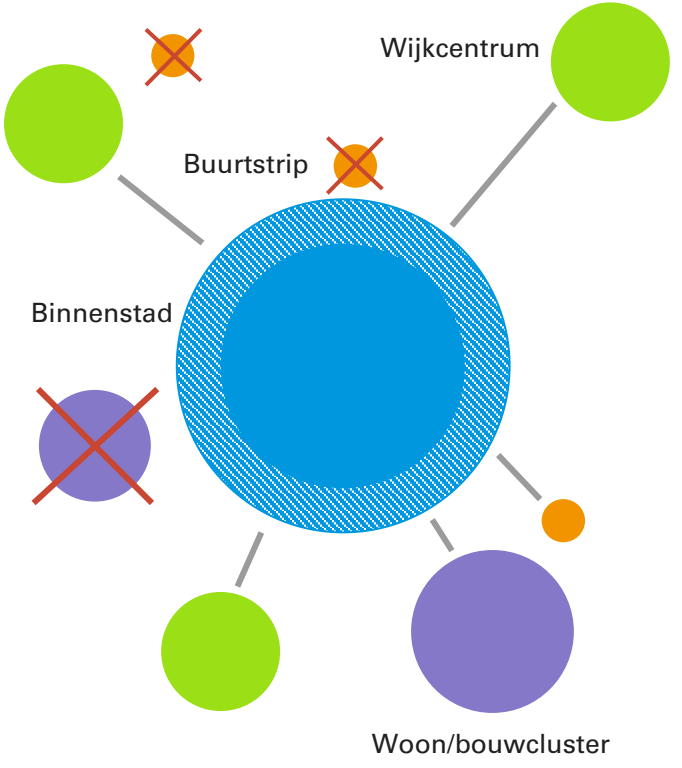
Sterk beleid: in al uw afwegingen scherp oog voor het centrum

- Detailhandel
- Wonen
- Horeca
- Cultuur
- Maatschappelijke voorzieningen
- Kantoren/flex
- Werkfuncties
- Ambachten



stec
groep

Durf echt te kiezen in uw detailhandelsbeleid



Leidende principes bij sterk detailhandelsbeleid

1. Centrum op nummer 1, 2 en 3
2. Visie op compacte gebieden
3. Super terughoudend met alles daarbuiten, daar ook visie!
4. In de actiestand met vernieuwende en sturende instrumenten
5. Bestuurder die er vol voor gaat
6. Stem dit regionaal af

stec
groep

Integrale gebiedsvisie voor uw belangrijkste doelgroepen



- Werk thema- en gebiedsgericht, met concrete invulling van welke doelgroepen in welke mix, horeca, detailhandel, economie, wonen
- Waarom zou je hier willen winkelen, wonen, werken, ondernemen en investeren?
- Benoem conflicten en koppelkansen
- Duidelijk zijn: maak behoefte concreet, creëer marktspanning
- Wees heel helder en accepteer lange tijdslijn

stec
groep

Slim transformeren: voeg kwalitatief sterke milieus toe passend bij de doelgroepen







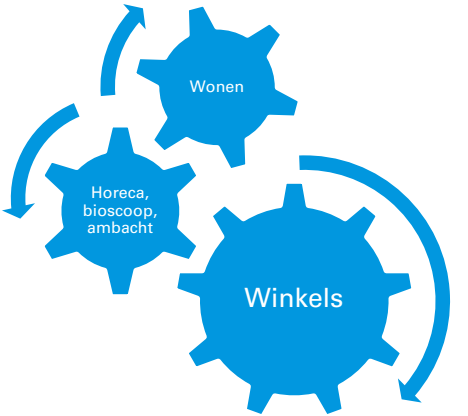


stec groep

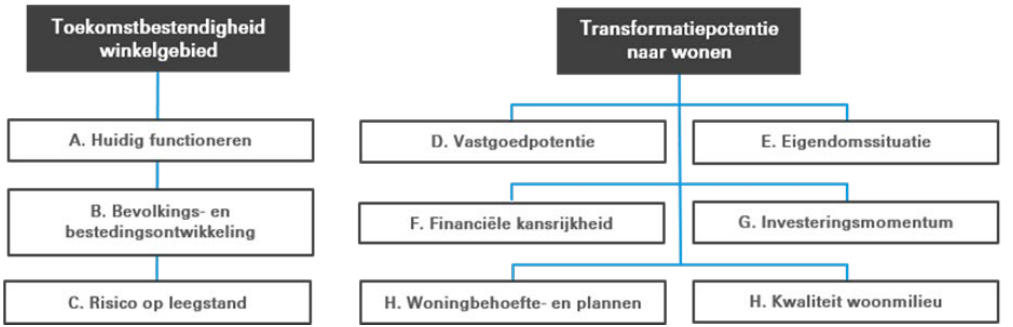
Maak transformatiepotentieel inzichtelijk en wees selectief

Ombouw lege winkels maakt meer dan 20.000 woningen mogelijk

De provincie Noord-Holland wil dat leegstaande winkels in centrumgebieden vaker worden omgebouwd tot woningen. Uit onderzoek blijkt dat het nu al mogelijk is om 9.000-10.000 woningen te realiseren door transformatie van leegstaand winkelvastgoed. Met een verdere toename van de leegstand door corona groeit de potentie voor wonen in centra naar circa 21.000 tot 27.000 woningen.



Economische Effectrapportage Transformatie Winkelgebieden



stec
groep

Ken uw gesprekspartners, hun belangen en financiële overwegingen

- Winkelier / eigenaar, lokale of institutionele belegger



versus



Institutionele beleggers hebben als doel om vandaag, morgen en over 30 jaar aan hun pensioen- en verzekeringsverplichtingen te voldoen. Een winkelier wil zijn pensioen zekerstellen. Dat betekent:

- Stabiel rendement op lange termijn versus zekerstellen pensioen
- Woningen zijn risicovrij versus ik kan/wil niet investeren
- Verantwoord product versus behoud investeringswaarde
- Inflatiehedge (+): niet investeren kost geld versus heb het geld nodig

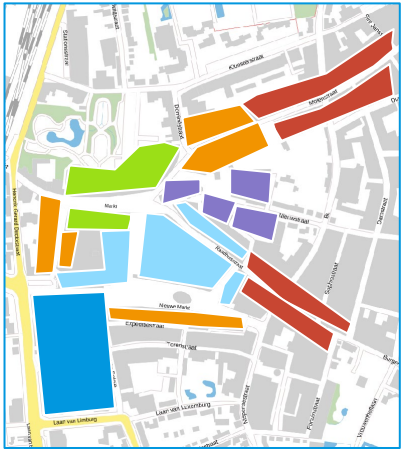




stec groep

Hanteer een ‘afwegingskader transformatie’ om structuurversterking te borgen

Binnenstad X



- Kernwinkelgebied plus
- Kernwinkelgebied
- Horecazone
- Leisurecluster
- Dwaalmilieu
- Woonstraat

Initiatief transformatie winkel- of horecapand

	Transformeren?	In de plint	Op verdieping	Woonproducten
	Nee	Niet toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
	Ja	Openbare publieksfuncties: Daghoreca Diensten Ambachten	Wonen Kantoor Flexconcept	Middenhuur Penthouses/lofts Startersappartementen
	Onder voorwaarden	Niet toegestaan	Wonen, enkel bij geluidsmaatregelen	Studentenwoningen
	Onder voorwaarden	Niet toegestaan	Wonen, enkel bij geluidsmaatregelen	Middenhuur Penthouses/lofts Startersappartementen
	Ja	Wonen Kantoren Ambachten/Diensten Daghoreca Zorgfuncties	Wonen Kantoor Flexconcept	Middenhuur Penthouses/lofts Startersappartementen Patiowoningen
	Ja	Wonen	Wonen	Wonen/zorgconcepten Gezinsappartementen Patiowoningen

stec
groep

Checklist: morgen mee aan de slag

- [ ] Sterk beleid: in al uw afwegingen een scherp oog voor het centrum
- [ ] Objectieve cijfers om op te koersen: maak transformatiepotentieel inzichtelijk
- [ ] Stel een integrale gebiedsvisie op voor uw belangrijkste doelgroepen
- [ ] Benut transformatie voor structuurversterking: hanteer een afwegingskader transformatie

stec
groep

Contactgegevens

Wim Eringfeld
w.eringfeld@stec.nl
0613404937

Martijn Exterkate
m.exterkate@stec.nl
0657073421