

VOORUITZICHTEN

Dat de economie bloeit en de vastgoedmarkt meevaart op de economische hoogconjunctuur, is bekend. Door schaarste van met name core product en daardoor beperkte investeringsmogelijkheden, in combinatie met de behoefte aan diversificatie van de portefeuille zien we de vastgoedactiviteiten in relatief nieuwe sectoren met een ander risicoprofiel stijgen, zoals in de hospitality branche en woonvormen gericht op studenten. In combinatie met de voortdurende technologische ontwikkelingen wordt ook duidelijk dat bepaalde asset classes een extra impuls krijgen. Dit geldt in het bijzonder voor logistiek vastgoed dat een enorme vlucht heeft genomen. Daarnaast ervaren wij dat duurzaamheid en ESG niet alleen terrein wint, maar ook van meer invloed wordt in de strategiebelegging van vastgoedbedrijven. Ontwikkelingen die wij ook terugzien als executive search bureau, bij opdrachtgevers en kandidaten. Beide zijn op zoek naar de juiste match op basis van achtergrond en expertise. Daarnaast willen de organisaties evenals kandidaten dat de functie en de cultuur van het bedrijf naadloos aansluiten bij de ambities en persoonlijke belangstelling van de kandidaten. En dat is precies wat ons drijft.

Wij bespraken deze ontwikkelingen met **Jaap Grievink, Dirk Bakker, Philippe Hendriks, Bart van Twillert, Gerard Groener en Lisette van Doorn.**

PROPTECH

De technologische ontwikkelingen in alle sectoren gaan razendsnel. De verdere digitalisering van vastgoed en leefomgeving staan meer en meer centraal. De ontwikkelingen in de PropTech industrie zijn veelbelovend en bieden ongeëvenaarde kansen om de economische, ecologisch en sociaal-maatschappelijke waarde van vastgoed te verhogen. Ook onze luchthaven Schiphol is ambities en op weg om "the best digital airport in the world" te worden. **Jaap Grievink**, Real Estate Developer bij Schiphol Real Estate, neemt ons mee in deze ontwikkelingen. Ruim een jaar geleden maakte Jaap de overstap van BAM naar Schiphol Real Estate. "Ik was op zoek naar een professionele vastgoedorganisatie met een zekere maatschappelijke relevantie en oog voor innovatie. Toen Escalier mij benaderde was ik eigenlijk direct enthousiast. Ik ging onder andere werken aan de

opdracht om The Outlook, het hoofdkantoor van Microsoft op Schiphol, met een renovatie en het concept smart buildings naar een next level te brengen. Van het Nieuwe Werken naar het Nieuwe Netwerken."

In november heeft de CEO van Microsoft het gebouw officieel geopend. In het gebouw zijn draadloze sensors geplaatst die 24/7 informatie doorgeven over bijvoorbeeld de bezettingsgraad, geluidsdruk en luchtkwaliteit in het gebouw. Microsoft maakt vervolgens gebruik van eigen cloud-technologie (Azure Cloud) om alle data te koppelen en analyseren, zodat die gebruikt kan worden om de beste user experience te bieden. Hierdoor functioneert het gebouw als een personal assistent voor de medewerkers en bezoekers. Dat moet leiden tot meer tevreden medewerkers, een hogere productiviteit, minder energiegebruik, minder afval en een verbetering van het welzijn".



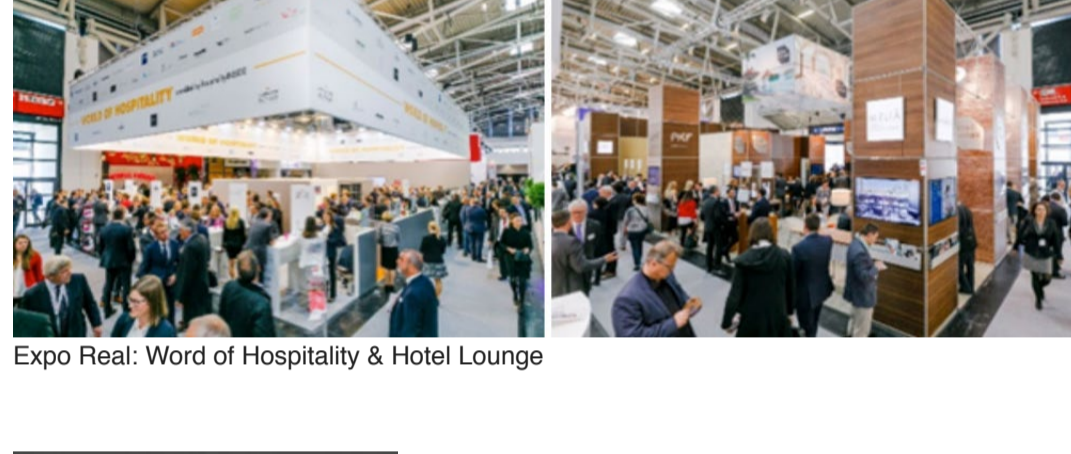
Schiphol – Smart City

"Het valt mij op dat er veel over wordt gesproken, maar er zijn tot nu toe nog maar enkele spelers die het ook echt doen. Ik merk dat als de absolute wil en het geloof er zijn er grote stappen gezet worden. En natuurlijk leent de omvang van Schiphol zich uitstekend om dit te doen. De community die wij nu gebouwd hebben past heel goed in de ambitie van Schiphol in het creëren van een Smart Airport City. Hierdoor kunnen wij grote groepen gebruikers laten profiteren van de benefits van het platform". "Het is natuurlijk geweldig om zo direct betrokken te zijn bij de digitale transformatie van vastgoed. Het betekent voor mij zowel een verbreding als een verdieping van kennis. Per slot van rekening ben ik naast de meer traditionele bouwkundige ontwikkeling nu ook bezig met de digitale ontwikkeling van huisvesting. Of het nu gaat om het ontsluiten van data in de cloud of het opstellen van de data agreements: het wordt hier groots en professioneel aangepakt en als je zo leergierig bent als ik dan kun je in deze omgeving volop aan je trekken komen. Voor mijn persoonlijke ontwikkeling is deze stap daarom een enorme verrijking."

EXPO REAL 2018

Eén van de prominente vastgoedbeurzen is Expo Real in München. Escalier was aanwezig en sprak spelers uit de hospitality en logistieke markten. Opvallend was dat waar een jaar geleden slechts een handvol hotelketens en hospitality adviseurs een stand hadden, dit jaar hotelplein "World of Hospitality" en een "Hotel Lounge" waren ingericht. Veel dominante hotelketens, onder andere Wyndham, Hyatt, Radisson, Hilton, Marriott, CitizenM en The Student Hotel presenteren zich. En dat terwijl de hotelindustrie in maart een eigen vakbeurs, de International Hotel Investment Forum (IHIF) in Berlijn heeft, waar wij ook bij aanwezig waren. Hospitality is een sector waarin Escalier actief is als het gaat om development, design en investment managers.

Dirk Bakker CEO Colliers Nederland en Directeur Colliers Hotel divisie EMEA is één van de experts en publiektrekkers van het IHIF en een vaak geziene gastheer en -spreker.



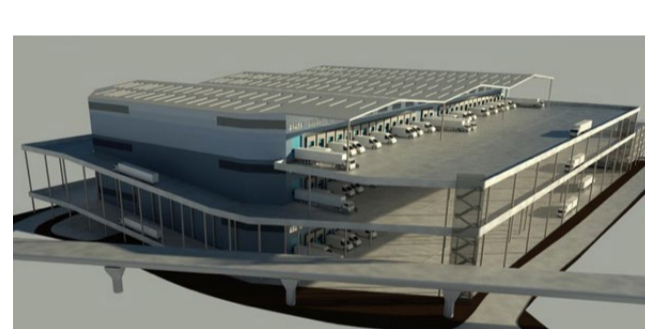
Expo Real: World of Hospitality & Hotel Lounge



Dirk Bakker

In een gesprek met Jacques op de Expo Real verklaarde Dirk dat de opkomst van hospitality logisch is. "Hotelvastgoed wordt steeds vaker door projectontwikkelaars gerealiseerd en door vastgoedbeleggers ter diversificatie van de vastgoedportefeuille aangekocht.". Aan Dirk de vraag om een toelichting op zijn verwachting voor de komende periode. "De hotelsector is uitgegroeid tot de meest renderende asset class in Europa. Ik verwacht dat dit de komende jaren zo blijft. Het is daarom logisch dat alle ogen gericht zijn op deze sector en er steeds meer interesse is van internationale investeerders om deze gecompliceerde industrie te begrijpen".

Tijdens de paneldiscussie "e-Commerce and the future of logistics" op de Expo Real werd duidelijk dat de opkomst van de logistieke industrie met haar specifieke logistic and light industrial assets in een rap tempo zien opstomen tot een volwaardige asset class. Het aantal en totaaloppervlakte van distributiecentra en opslagruimten is sinds 2000 met 75% gegroeid; Nederland telt nu meer dan 1.760 distributiecentra met een totaal oppervlakte van ruim 28 miljoen m². De vraag naar logistiek die in 2016 stevig groeide zet zich sterk door vanwege de opkomst van e-commerce in het algemeen en voor Nederland door haar de strategische ligging in West-Europa in het bijzonder. Projectontwikkelaars durven weer te bouwen zonder voorverhuur, ook omdat het aantal vrije en beschikbare grondposities bijna op is. De geschetste trend beperkt zich niet alleen tot Nederland, ook in de landen om ons heen is dit het geval. In de UK worden zelfs DC's ontwikkeld van 3 verdiepingen hoog. Gazeley, bijvoorbeeld, ontwikkelt 40.000 m² in 3 verdiepingen distributiecentrum in Peruvian Wharf. Het is de eerste van de nieuwe generatie in Engeland.



De afdeling Logistic & Industry van de landelijke agencies draaien overuren. Maandelijks worden nieuwbouwprojecten gestart, verhandeld tussen beleggers en verhuurd. Zowel de vraag naar logistiek vastgoed, in 2017 ca 2,4 miljoen m², als naar logistieke gebouwen door supply chain

operators, is onverminderd sterk. Maar ook opslag en transport of value add logistics door 3PL's kent een toenemende vraag. De frictieeigenschap van DC's staat op een all-time low, hallen worden op risico gebouwd. Niet eerder in Nederland werd in een jaar zoveel logistiek vastgoed opgenomen als in 2017.



Philippe Hendriks Development Director Gazeley Philippe Hendrikse, tot voorkort Senior Consultant bij CBRE Industrial & Logistics en sinds 1 november werkzaam bij Gazeley Nederland, benadrukt de hoge bezettingsgraad van bijna 98%. De ongekende honger van beleggers naar logistiek vastgoed brengt het bruto aanvangsrendement richting de 4%. De beperkte ritme op locaties die de grondprijzen op. Combineer dit met de sterke economie die de bouwmarkten met 20% hebben

verhoogd, waardoor de huurprijzen in beweging komen en stijgen.

"Dit wakker het speculatief ontwikkelen van logistiek vastgoed aan", aldus Hendriks. Zijn verwachting is dat in Nederland de grote vraag naar logistiek vastgoed nog enige tijd zal aanhouden, zowel van huurders als van investeerders.

MAPIC 2018

Een van de recente grote vastgoedbeurzen was de Mopic in Cannes. Deze beurs is specifiek voor organisaties met de focus op winkelvastgoed. Hoewel de beurs dit jaar minder druk aanvoelde waren de grote internationale spelers aanwezig. Unibail-Rodamco-Westfield werd vertegenwoordigd door Country Manager Nederland **Bart van Twillert**. We spraken met hem over het eind november geopende Fresh!, de eerste fase van Westfield - Mall of The Netherlands in de Haagse regio. Dit betreft een 2.500 m² versmarkt waar gekocht, maar ook gegeten kan worden, met een combinatie van de beste lokale high-street concepten en levendige activiteiten rondom gastronomie. Hij gaf aan dat de grand opening van de eerste Westfield destination in Nederland gepland staat in het voorjaar van 2020. Het vernieuwende concept van Westfield – Mall of The Netherlands betreft een belangrijke toevoeging aan het Nederlandse retail-landschap voor zowel lokale als internationale retailers, aldus Van Twillert.



Prominent aanwezig was ook Ingka Centres. **Gerard Groener**, Global Managing Director van Ingka Centres, voorheen bekend als IKEA-centra, kondigde een substantiële groei strategie aan met de bekendmaking van € 5,8 miljard investeringsruimte voor de komende drie jaar. De strategie omvat € 3 miljard voor gemeenschappelijke gebruik voor binnenstedelijke ontwikkelingen met IKEA-winkels. Deze centra zullen kantoren, hotels, gemeenschappelijke ruimtes die dienst doen als ontmoetingsruimtes en "IKEA-geïnspireerde appartementen", evenals winkels omvatten. IKEA streeft bewust naar een verschuiving van zijn traditionele strategie

van het plaatsen van opslag op de rand van steden, ten gunste van kleinere, stadscentrum winkels. "We willen in de buurt zijn van waar onze klanten in de grote steden wonen, waar het hebben van een auto steeds minder vanzelfsprekend is. Daarmee willen we hen bereiken en ons woninginrichting assortiment toegankelijk maken."

INGKA-centra, bezit € 9,5 miljard aan onroerend goed op 45 locaties, maar streeft ernaar om dat te verhogen naar € 15 miljard met inbegrip van € 3 miljard voor nieuwe mix use stadscentra met IKEA winkels in Europa, Azië en Noord-Amerika. Voor 2025, verwacht Groener 70 locaties in 15 landen te bezitten. Van de nieuwe projecten is reeds € 2 miljard gealloceerd in stedelijke mix-use projecten in de mega-steden Changsha, Shanghai en Xi'an in China evenals verbouwingen van bestaande assets omvatten, zo liet Groener weten.

ULI Emerging Trends in RE Europe 2019

Bij de presentatie van het jaarlijks trendrapport van ULI en PWC werd duidelijk dat we meer opschuiven richting het einde van de hoogtijdagen van de vastgoedcyclus, maar dat partijen zich daar eerder gedegen op voorbereiden dan dat ze zich zorgen maken voor een enorme terugval.

Lisette van Doorn, CEO van ULI Europe, lichte toe dat er naast de veelgevraagde core producten steeds meer niche markten ontstaan, waarbij met name de aan de woningmarkt gerelateerde segmenten in het bijzonder aan populariteit onder ontwikkelaars en beleggers onder ontwikkelen en beleggers onder ontwikkelen. Denk daarbij aan co-living, ouderwoningen, studentenhuisvesting, service appartementen.



Onze expertise

In Escalier e-News gaan wij in op actuele ontwikkelingen die de vastgoedsector raken, maar niet uitsluitend beperkt blijven tot het vastgoed zelf. Wij als Executive Search bureau raken, maar niet uitsluitend beperkt blijven tot het vastgoed zelf. Wij als Executive Search bureau raken, maar niet uitsluitend beperkt blijven tot het vastgoed zelf. Wij als Executive Search bureau raken, maar niet uitsluitend beperkt blijven tot het vastgoed zelf. Wij als Executive Search bureau raken, maar niet uitsluitend beperkt blijven tot het vastgoed zelf.



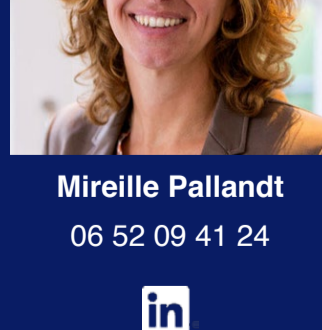
Jacques Craenen

06 46 37 78 20



Jeroen Schuur

06 11 39 10 39



Mireille Pallandt

06 52 09 41 24

