

#404 RETAILFOCUS

**NIEUWSBRIEF OVER
WINKELVASTGOED EN RETAILEXPANSIE**

Raadpleeg de online nieuwsdiensten op
EXPERTISENEWS.BE

INVESTERINGEN 3

- Horeca-investering op Nieuw-Zuid in Antwerpen
- Investering met bovenwinkelwonen in Mechelen

EXPANSIE 4

- Triple voor hoorcentraketen Audika
- Twee nieuwkomers maken B-Park in Brugge volzet
- Coolblue vervangt 4MURS op retailpark Malinas
- Medi-Market en Ici Paris XL kandidaat bij Qrf in Hoei

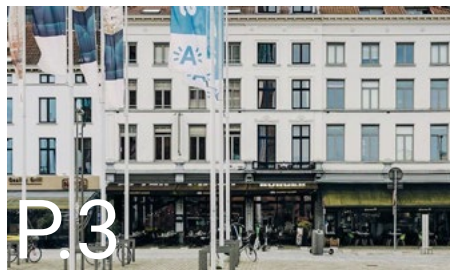
PROJECTEN 5

- Kandidaten voor nieuw warenhuis aan de Meir melden zich
- Negatief advies voor winkelconfiguratie op Square Léopold
- Winkelprojecten van Groep Heeren in Tongeren en Sint-Truiden
-

JOURNAAL 9

- Omzet in Woluwe Shopping schiet omhoog
- Hoge bezetting stimuleert inkomsten Vastned Belgium
- Kwartaal zonder uitschieters bij Qrf

IN DE KIJKER



Retail Capital verwerft toplocatie op het Eilandje in Antwerpen

De holding werd er eigenaar van horeca en woningen.



Brugge pakt uit met geïntegreerd handelskernbeleid

De stad zet in op innovatie, vernieuwde retailformules, start-ups en congresterisme.

Profiel van de beursgenoteerde belegger Vastned Belgium

Van allrounder naar specialist in stadswinkels.



COMMENTAAR

Wanneer gaan de discounts naar nul?

De GVV's gespecialiseerd in winkelvastgoed hebben de afgelopen maanden stuk voor stuk mooie resultaten behaald. Op de beurs is het negatieve sentiment echter nog verre van verdwenen.





▶▶ De voorbije jaren werden de GVV's die gespecialiseerd zijn in winkelvastgoed geconfronteerd met aanzienlijke kortingen op hun aandelen. De verschuiving van fysieke winkels naar e-commerce en de aanhoudende pandemie hebben invloed gehad op de waarde van winkelvastgoed en daarmee ook op de prijs van de aandelen van de beursgenoteerde fondsen. Desondanks was het sentiment bij beleggers op de beurs pessimistischer dan de realiteit in de winkelstraten, shoppingcentra en retailparken.

Ontwikkelaars en investeerders zijn erin geslaagd om aantrekkelijke, multifunctionele ruimtes te creëren die voldoen aan de wensen en behoeften van de consument. Denk hierbij aan een combinatie van winkels, horeca, entertainment en woningen. Deze aanpassingen hebben de aantrekkingskracht van winkelvastgoed weten te vergroten. De cijfers spreken voor zich: Vastned Belgium (99,5%), Qrf (98,39%), Retail Estates (97,92%), Wereldhave Belgium (96,9%) en Ascencio (96,9%) behalen hoge bezettingsgraden en zien hun huurinkomsten stijgen.

Op de investeringsmarkt heeft de opleving van het winkelvastgoed dit jaar al geleid tot een groot aantal transacties, waarbij retail qua omvang zelfs de kantorenmarkt overtreft. De verhuurmarkt is in vergelijking met de recordjaren in 2023 enigszins afgekoeld, vanwege het magere consumentenvertrouwen, waarbij vooral de grote oppervlaktes opnieuw moeilijker verhuurd raken.

De automatische indexering van de lonen zorgt echter voor een bescherming van de consumenten, waarbij België een voorsprong heeft op de ons omringende landen. Eurocommercial meldde vorige week een forse omzetting van zijn huurders in Woluwe Shopping, waarbij ons land de prestaties van de andere winkelcentra van het fonds in Europa ruimschoots overtrof.

Wellicht zullen de positieve cijfers uiteindelijk ook bijdragen aan het verkleinen van de kloof tussen de intrinsieke waarde en de marktwaarde van GVV-aandelen. De internationale beursindex GPR250 meldde in elk geval een heropleving van vastgoedaandelen in de maand april.

MARTIJN REVIERS

Hoofdredacteur
mreviers@expertisenews.be



REDACTIE

Martijn Reviërs: hoofdredacteur
mreviers@expertisenews.be
+32 472 21 15 87

Wim Hendrickx:
redactie

Muriel Lieftring: vertalingen
Jan Van Den Bulcke: eindredactie

DIRECTIE

Tina Mafrans,
verantwoordelijke uitgever
tmafrans@expertisenews.be
+32 497 54 89 02

REDACTIEADRES

Holsbeeksesteenweg 309
3010 Kessel-Lo

ABONNEMENTEN

Retail Focus is een onafhankelijk vakblad over handelspanden in stadscentra, shoppingcenters en retailparken.

20 nummers per jaargang,
bestelbaar in het Nederlands.
en/ of in het Frans.

Verspreiding in pdf en online
enkel via abonnement.

Bestellen:
expertisenews.be/nl/order/abo

TARIEF

449 euro, excl. 21% btw

ADVERTENTIES

Tarieven, formaten en kalender:
expertisenews.be/nl/order/pub

COPYRIGHT

Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of openbaar gemaakt door middel van scan, druk, fotokopie of op enige andere wijze, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de uitgever.

INVESTERINGEN

Retail Capital verwerft toplocatie op het Eilandje in Antwerpen



De Antwerpse holding Retail Capital is eigenaar geworden van een strategische locatie met horeca en woningen op het Eilandje in Antwerpen.

Het betreft de panden aan de Sint-Aldegondiskaai 46-54, met twee handelspanden op de begane grond en 17 appartementen op de verdiepingen. De horeca is verhuurd aan de nationale horecaketten Ellis Gourmet Burger en het lokale restaurant Cucina48. De verkoper is een lokale privébelegger. De investeringswaarde in de huidige staat bedraagt meer dan 5 MEUR. Quares trad op als makelaar. Retail Capital zal volgens zijn bekende aanpak het gebouw optimaliseren.

‘We blijven volop een koper van gebouwen met een gemengd karakter op toplocaties’, verduidelijkt zaakvoerder Tim Hens. Retail Capital verwierf in Antwerpen onlangs een eigendom aan de Volkstraat 25, waarvan de benedenverdieping werd verhuurd aan de foodbar Cordoba. De etages worden momenteel herontwikkeld tot 4 appartementen. De investeringswaarde na oplevering zal ongeveer 2,5 MEUR bedragen.(7/05)

Horeca-investering op Nieuw-Zuid in Antwerpen

In Antwerpen is het handelspand aan de Jos Smolderstraat 15 op Nieuw-Zuid verkocht met bemiddeling van makelaar Avenue. De locatie werd verhuurd aan het restaurantconcept Barchel, dat in Antwerpen nog een tweede vestiging heeft in het centrum aan de Van Breestraat.

Het betreft een unit van ongeveer 150 m2 met appartementen op de verdiepingen in mede-eigendom. De transactie werd gerealiseerd tussen twee particuliere beleggers. De investering bedraagt ongeveer 600.000 EUR.

Investering met bovenwinklwonen in Mechelen

Makelaar Avenue heeft de verkoop afgerond van het winkelpand aan de Bruul 37 in Mechelen. De transactie vond plaats tussen twee privébeleggers, voor een bedrag van ongeveer 1,8 MEUR. De eigendom omvat 212 m2 retail op de begane grond, verhuurd aan Hunkemöller. Er werd een vergunning verkregen voor de inrichting van vijf appartementen op de bovenste verdiepingen.

‘Het stadsbestuur van Mechelen heeft de regelgeving aangepast om de inrichting van de onbenutte bovenverdiepingen boven winkels als woningen te stimuleren’, verduidelijkt Fammeke Horions van Avenue. ‘Het gaat onder meer om vereisten inzake minimale oppervlakte, buitenruimte en parkeergelegenheid, criteria waaraan op een locatie als de Bruul niet voldaan kan worden. De transactie bewijst alvast dat de aanpak werkt.’

Breba, een vastgoedontwikkelaar en investeerder met een focus op de Leuvense en Mechelse markt, heeft eerder ook al de bovenverdiepingen boven vijf winkelpanden aan de Geitestraat en de Bruul herontwikkeld.(26/04)

EXPANSIE

Triple voor hoorcentrketen Audika

Winkelvastgoedmakelaar RPIA heeft de afgelopen weken drie transacties begeleid voor rekening van Audika. De keten in hoorcentra tekende voor de Kortrijksesteenweg 376 in Gent (135 m²), de Rue des Trois-Ponts 2 in Hoei (37 m²) en de galerij in de hypermarkt van Carrefour op de site van Redevco in Oudergem.

Audika nam in 2020 RPIA in de arm voor het beheer en de optimalisatie van zijn winkelnetwerk. Het bedrijf is onderdeel van de Deense holding Demant, die hooroplossingen verdeelt in ruim 130 landen. In België is Audika actief met een 50-tal winkels en een 50-tal shop-in-shops bij opticiens en apotheken in het hele land. Een doorsnee winkel is ongeveer 100 m² groot. Vorig jaar werden er een tiental nieuwe verkooppunten in ons land geopend.(7/05)

Twee nieuwkomers maken B-Park in Brugge volzet



Assetmanager AXA REIM wist twee nieuwe huurders te strikken voor het B-Park aan de Blankenbergsesteenweg in Brugge, dat daarmee terug volledig verhuurd raakte.

Het Nederlandse e-commercebedrijf Coolblue (1.963 m²) en de familiale winkelketen BuitenHof Tuinmeubelen (1.817 m²) zullen zich de komende maanden vestigen op het retailpark. Cushman & Wakefield (Jeroen Charlier) trad op als makelaar.

B-Park betreft een ontwikkeling van Codic uit 2008, met 18 units en een totale oppervlakte van 32.000 m². De komst van de twee nieuwe internationale

retailers bevestigt de aantrekkingskracht van het park, dat sinds kort optimaal weet te profiteren van de verbeterde en snelle verbinding richting de kust en het verzorgingsgebied rond Knokke-Heist. Trekker Decathlon (4.500 m²) hernieuwde vorig jaar zijn contract en ook Carrefour blijft op post met zijn hypermarkt van 14.000 m².(8/05)

Coolblue vervangt 4MURS op retailpark Malinas

De testwinkel van de Franse retailer in woondoratie, 4MURS, voor de Vlaamse markt is geen succes gebleken. De keten ging in 2021 van start op het retailpark Malinas van Mitiska REIM in Mechelen, maar sloot onlangs de deuren. 4MURS opende in 2020 haar eerste winkel in ons land in La Louvière en heeft een tiental succesvolle verkooppunten in Wallonië, waaronder vijf die werden overgenomen van Weldeco, die onder eigen naam verder opereren.

De vrijgekomen unit van 1007 m² op Malinas is inmiddels, met bemiddeling van Cushman & Wakefield, verhuurd aan het Nederlandse elektronica- en e-commercebedrijf Coolblue. De opening volgt deze zomer.(9/05)

Medi-Market en Ici Paris XL kandidaat bij Qrf in Hoei

Het Waalse Gewest heeft een gunstig advies verleend voor de opening van Medi-Market en Ici Paris XL in Shopping Mosan in Hoei, eigendom van Qrf. De parafarmacie (523 m²) en cosmeticazaak (285 m²) willen plaatsnemen in de voormalige winkel van JBC, dat verhuisde naar de herontwikkeling van de H&M iets verderop.

Shopping Mosan is een ontwikkeling van Group GL en Bulnea (Guy van den Bulcke) uit 2011. Het retailpark omvat 10.500 m² verspreid over 18 units, met Lidl (1.000 m²) en Dreamland (2.000 m²) als grootste trekkers.(4/05)

PROJECTEN

Kandidaten voor nieuw warenhuis aan de Meir melden zich



De ontwikkelaars Kolmont en Urbicoon (groep Machiels) hebben alle hindernissen overwonnen in het vergunningstraject voor de herontwikkeling van het oude RTT-gebouw aan de Meir in Antwerpen.

De bestaande gebouwen werden enige tijd geleden al gesloopt en de heropbouw kan binnenkort van start gaan. De oplevering staat gepland voor de start van het academiejaar 2026-2027.

De overeenkomst met de Karel de Grote Hogeschool voor de nieuwe campus van 28.000 m² is bevestigd en voor de invulling van het warenhuis van 14.888 m² bruto zijn de gesprekken met enkele kandidaat-huurders volop aan de gang. Bronnen dicht bij het dossier hebben goede hoop dat er binnen de deadline een grootwarenhuis gevonden zal worden voor de uitbating. Het project van Kolmont en Urbicoon zal immers voldoen aan de hoogste normen op het gebied van duurzaamheid, wat voor zo'n oppervlakte uniek is in topwinkelstraten. Bovendien bevindt het warenhuis zich in het beste deel van de Meir, een straat die internationaal ook veel aanzien geniet. (7/05)

Negatief advies voor winkelconfiguratie op Square Léopold

Het Observatoire du Commerce heeft een negatief advies gegeven over het winkelgedeelte van 14.256 m² binnen het multifunctionele project Le Côté Verre van Besix RED aan het station van Namen.

Het Waalse adviesorgaan benadrukt de relevantie

van het project, maar wijst er ook op dat de dynamiek van het kerngebied er voor een groot deel afhankelijk van is en dat een complementair aanbod moet worden verzekerd. Een migratie van de bestaande winkels naar de nieuwe locatie wil de organisatie vermijden. De grootste bezwaren betreffen de grootte van de units, die met een mediaan van 141 m² vergelijkbaar zijn met die in de binnenstad. Ook het ontbreken van een bindend kader met het stadsbestuur betreffende de minimale oppervlaktes en mogelijke huurders vormt een punt van kritiek.

Het grootschalige stadsproject omvat verder 3.650 m² vrijetijdsvoorzieningen, 8.460 m² kantoren, 122 woningen en een parkeergarage voor 824 auto's. Het architectenbureau Viguier tekent de plannen. (27/04)

Winkelprojecten van Groep Heeren in Tongeren en Sint-Truiden

Groep Heeren (Tom Heeren) heeft de vergunning gevraagd voor de uitvoering van twee projecten met handelsruimtes in Limburg:

- Via Limboma Projectontwikkeling werkt de groep aan de ontwikkeling van een nieuwe handelsunit voor Hubo in Tongeren. De doe-het-zelfzaak wenst de locatie op het retailpark T-Forum te verlaten voor een kleiner onderkomen van 1860 m² iets verderop, aan de Luikersteenweg 148. De parking telt 41 eigen plaatsen en de plannen zijn van D&A Architecten.

- Op de hoek van de Regielaan met de Duifhuisstraat in Sint-Truiden loopt via de nv Batim een project voor een houthandel van Walth. De bestaande volumes worden vervangen door een nieuwbouw van 6600 m² naar een ontwerp van Bisar Architecture, en een parking voor 24 wagens.

Tom Heeren is bekend als franchisenemer van beide winkelformules en als bestuurder van Forum Estates. (9/05)

Supermarktketen Jumbo plaatst Nijlen op de radar

In Nijlen is de vergunning aangevraagd voor de bouw van een winkel voor Jumbo. Het initiatief is van Maja Company, een vennootschap van LKM Advies (Prime Development). Op een braakliggend terrein langs de Grote Steenweg 45 komt een nieuwbouw van 1770 m² voor de Nederlandse supermarktketen, met plaats voor 87 wagens en 24 fietsen. Het ontwerp is van BVDL.

Het project richt zich onder meer ook op het verzorgingsgebied van deelgemeente Kessel waar enkel een buurtwinkel aanwezig is. In de ruimere omgeving bevindt zich wel al een winkel van Albert Heijn, Aldi en Carrefour Market. (8/05)

Dupro sloopt tuincentrum in Ichtegem voor Albert Heijn

In Ichtegem is de vergunning aangevraagd voor de bouw van een supermarkt voor Albert Heijn op de site van tuincentrum Provoost aan de Engelstraat 147-149. De ontwikkeling komt er op initiatief van Dupro Retail. De bestaande volumes maken plaats voor een nieuwbouw van 1.826 m² voor de Nederlandse keten, met plaats voor 76 auto's en 42 fietsen. De plannen zijn van V2-Architecten.

De familiale ontwikkelaar-investeerder Dupro (Olivier Dubaere) uit Waregem kreeg vorig jaar nog groen licht voor de bouw van een winkelproject op maat van Carrefour Market en McDonald's in Dinant. (4/05)

Bestel nu uw exemplaar van de Investors Directory 2023

INVESTORS
DIRECTORY
2023



Nieuw

KOOP NU

Maak kennis met de grootste spelers in het Belgische vastgoed. Ontdek de waarde van hun portfolio's en de assets waar ze in investeren.

De Investors Directory is een compilatie van de Expertise 100: de ranking van de grootste investeringsportefeuilles in België.

- Actuele waarden tot 1-12-2022
- Analyse & opkomende trends
- Bijna 90 bedrijfsfiches met cijfers per segment voor binnen- en buitenlandse investeringen

WWW.INVESTORSDIRECTORY.BE

Brugge pakt uit met geïntegreerd handelskernbeleid

Brugge zet in op innovatie, vernieuwde retailformules, start-ups en congresstoerisme om zijn aantrekkingskracht als nationale Main-Six-winkelbestemming te verzekeren.
Tina Mafrans



Het stadsbestuur van Brugge organiseerde eind april de tweede editie van de Business Day voor winkeliers en vastgoedprofessionals. In zijn welkomstwoord benadrukte burgemeester Dirk De fauw dat Brugge werk maakt van een geïntegreerd en kernversterkend winkel- en horecabeleid.

CENTRUMMANAGEMENT TEGEN LEEGSTAND

Schepen van Werk & Ondernemen Pablo Annys stelde het Centrummanagement voor, onder leiding van Centrummanager Ilse Snick. Zij was voorheen actief in dezelfde functie voor Stad Oostende. Snick en haar team werken actief aan het aantrekken van winkelmerken, en met succes: volgens de cijfers van Locatus heeft Brugge met iets meer dan 8% de laagste leegstand van alle kernwinkelgebieden in Vlaanderen. Volgens de recentste cijfers van Expertise is ook de beschikbaarheid op de toplocaties (4,5%) de laagste aan de Main Six, op Gent na.

Om dit percentage nog verder te verlagen, wordt in juni 2023 het platform 'Modulair' gelanceerd om leegstaande panden te matchen met commerciële en bredere socio-culturele activiteiten. Door te focussen op een sterke retailcommunity in een ondernemersvriendelijk klimaat, marketing, beleving en de actieve acquisitie van gebouwen door de stad zelf, timmert Brugge aan een toekomstbestendige winkelkern.

HALT AAN TOERISTISCHE WINKELS

De stad wil de hoofdassen reserveren voor retail en voorkomen dat er een monocultuur ontstaat van toeristische winkels, aangezwengeld door de ruim 7 miljoen toeristen per jaar die de stad bezoeken. Anderzijds zijn creatieve en verrassende horecaconcepten altijd welkom. Door nauwgezette monitoring van bezoekersstromen wil men het kernwinkelgebied in de goede richting laten evolueren. Daarnaast worden de premies voor retail en horeca hervormd



met criteria als kwaliteit, Brugge in het DNA, energiezuinigheid, uitstraling, toegankelijkheid en originaliteit.

GEÏNTEGREERDE INFRASTRUCTUURPROJECTEN

Steve Demulder, hoofdcoördinator van Stad Brugge, bewaakt de aanpak van grootschalige infrastructuurprojecten. De verschillende stadsdelen moeten op elkaar aansluiten volgens een eensluidende visie en een uniforme stijl, van bestrating tot verlichting. Vorig jaar openden het nieuwe Cactus Muziekcentrum en het nieuwe beurs- en congrescentrum (BMCC) en werden er 635 extra parkeerplaatsen gecreëerd in Parking 't Zand. Er wordt nog gewerkt aan een nieuwe campus voor meer dan 5.000 studenten van de Howest Hogeschool, de ontwikkeling van een museumkwartier en de verbetering van de stationsomgeving.

FOCUS OP VERBLIJFS- EN CONGRESSTOERISME

Dimitri Thirion, voorzitter van vzw Hotels Brugge, benadrukte de rol van het toerisme voor de Brugse economie. In 2021 waren bezoekers voornamelijk dagtoeristen (71%), naast dagrecreanten of inwoners van de 17 deelgemeenten (16%) en verblijfstoeristen (13%). Voor 89% was het toerisme gericht op ontspanning en voor 11% op zakendoen. Thirion pleit ervoor om vooral het verblijfstoerisme verder te ontwikkelen.

Sarah Cornand, directeur van het BMCC, viel deze strategische keuze bij en voegde eraan toe dat het congresstoerisme een grote rol kan spelen. Congrestoeristen zouden bovendien een hoger bestedingspatroon vertonen dan 'gewone' toeristen. Het nieuwe BMCC, nu iets meer dan een jaar geopend, fungeert alvast als trekker voor beurzen, congressen, evenementen en vergaderingen. Dit jaar staan er al een honderdtal evenementen op de agenda. (1/05)

DNA Winkelstraten Brugge

Bronnen: C&W en MyTraffic (passage)

STEENSTRAAT

- Sterke commerciële mix
- Passage: 188.000/week
- Prime rent: 900 EUR/m²
- Verhuis grote retailers (Zara, Hema, C&A, Sissy Boy, Vera Moda, Rituals ...)
- Nieuwkomers: o.a Pink Gellac, Tezenis en Manfield
- Eerste deel van de straat minder fashion ten voordele van meer toeristische boetieks

ZUIDZANDSTRAAT

- Passage vergelijkbaar met Steenstraat
- Prime rent: 650 EUR/m²
- Nieuwkomers: SoLow, Palais des Thés

NOORDZANDSTRAAT

- Hoger gepositioneerde merken
- (destination shopping)
- 131.000 wekelijkse footfall
- Prime rent: 525 EUR/m²
- Nieuwkomers: Love Stories, Pearle,
- Yaya, Bellerose, Filou & Friends

GELDMUNTSTRAAT

- Lokaler publiek
- Mix van lokale merken, boetieks, cosmetica,
- diensten, F&B
- Passage: 103.000/week
- Prime rent: 475 EUR/m²

GROTE MARKT

- Passage: 213.000 week
- Prime rent: 1000 EUR/m²
- Nieuwkomers: Hawaiian Poké Bowl,
- Wasbar, Dunkin' Donuts

SIMON STEVINPLEIN

- Footfall: 146.000/week
- Prime rent: 900 EUR/m²

Boomende horeca tekent voor recordvraag in Brugge

De sterk geprofessionaliseerde en snelgroeiende horecasector strijdt in Brugge om de meest begeerde plekken op basis van huurprijzen die in sommige gevallen de modebranche inmiddels overtreffen.



Dat was een van de conclusies van een uitgebreide en gedetailleerde analyse van de Brugse retailmarkt door Simon de Vooght, die bij vastgoedadviseur Cushman & Wakefield de markt in Brugge opvolgt. 'De Steenstraat kende zeer snel een grote dynamiek na de pandemie. De zichtbare leegstand is er gering en er zijn zo goed als geen beschikbare panden meer, buiten een aantal sites die opvallen door hun grootte, zoals de voormalige Hema en Zara. De Zuidzandstraat onderging een iets grotere correctie dan de Steenstraat. Ik voorspel echter dat de straat na een moeilijke periode de komende maanden opnieuw zal floreren.'

Volgens Simon De Vooght wordt de Geldmuntstraat bezocht door een lokaal publiek. Ze is goed gelegen, maar biedt iets kleinere panden tussen 50 en 70 m², terwijl er vooral vraag is naar oppervlaktes van ongeveer 200 m². De leegstand loopt daardoor op tot ongeveer 15%.

De Grote Markt is favoriet bij een hele reeks nationale en internationale horecaketens. 'De vraag overtreft het aanbod en doet de huurprijzen stijgen tot boven de prijzen voor mode. De aanwezige fast-casual- en fastfoodketens genereren de omzet om deze prijzen te kunnen betalen. Ook op het Simon Stevinplein is de leegstand bijna nihil. Het plein wordt grotendeels ingenomen door F&B-concepten, naast ketens als Dille & Kamille en Mango, en de site biedt eveneens plaats aan evenementen en terrasjes. De grootschalige herontwikkeling van de voormalige Pizza Hut zit in de pijplijn.'(1/05)

De Grote Markt is favoriet bij een hele reeks nationale en internationale horecaketens. 'De vraag overtreft het aanbod en doet de huurprijzen stijgen tot boven de prijzen voor mode. De aanwezige fast-casual- en fastfoodketens genereren de omzet om deze prijzen te kunnen betalen. Ook op het Simon Stevinplein is de leegstand bijna nihil. Het plein wordt grotendeels ingenomen door F&B-concepten, naast ketens als Dille & Kamille en Mango, en de site biedt eveneens plaats aan evenementen en terrasjes. De grootschalige herontwikkeling van de voormalige Pizza Hut zit in de pijplijn.'(1/05)

JOURNAAL

Omzet in Woluwe Shopping schiet omhoog

Gedurende het eerste kwartaal van 2023 zijn de omzetten van de retailers in Woluwe Shopping op jaarbasis met maar liefst 22% gestegen. Dat meldt eigenaar Eurocommercial Properties. Daarmee presteert het Belgische winkelcentrum van de groep opmerkelijk beter dan de centra in Zweden (+6%), Frankrijk (+9,3%) en Italië (+18,4%). Bovendien werd het omzetriveau van

vóór de pandemie met 7,8% overtroffen.

De huurinkomsten stegen op een jaar tijd met 8,1% en er werden 14 nieuwe huurovereenkomsten getekend aan een gemiddeld 7,7% hoger huur. Een van de recente nieuwkomers is onder meer het Deense juwelenmerk Pandora. De leegstand bedraagt 1,7%.

Woluwe Shopping scoort wel lager dan de andere centra van Eurocommercial wat betreft de occupancy cost ratio (OCR), een maatstaf voor bedrijven om de efficiëntie van hun vastgoed- en faciliteitenbe-



heer te evalueren. Hoe lager de OCR, hoe efficiënter er gebruik gemaakt wordt van de oppervlakte. Voor België ligt de OCR op 14,8% terwijl het gemiddeld voor de hele portefeuille 9,5% bedraagt.

Wat betreft de geplande uitbreiding worden de laatste administratieve procedures met betrekking tot de opnieuw ingediende bouwaanvraag momenteel afgerond. De goedkeuring van de aanvraag wordt verwacht in de loop van het tweede kwartaal van 2023.(7/05)

Hoge bezetting stimuleert inkomsten Vastned Belgium

Tijdens de eerste drie maanden van 2023 was er weinig beweging bij Vastned Belgium, maar de stadswinkelbelegger kan wel solide resultaten presenteren. Bij een nagenoeg volledige bezetting kon de GVV profiteren van de indexering van de huurprijzen, wat resulteerde in ruim 6% meer huurinkomsten tot 4,58 MEUR. De indexatie werd wel deels tenietgedaan door huurhernieuwingen aan lagere voorwaarden, afgesloten in het voorgaande boekjaar.

Het patrimonium werd iets hoger gewaardeerd, waarbij de indexatie van de huren de gestegen marktrendementen compenseerde. Omdat de reële waarde van de financiële instrumenten (interest rate swaps) daalde, komt het nettoresultaat 15% lager uit op 3,48 MEUR. Het EPRA-resultaat per aandeel steeg wel van 0,63 naar 0,68 EUR.

Met een lage schuldgraad van 25% en een ongebruikte kredietlijn van 47,7 MEUR beschikt Vastned Belgium nog over voldoende vuurkracht om te investeren. Het management zegt in de komende maanden uit te kijken naar de evoluties op de investeringsmarkt om een beter zicht te krijgen op de marktrendementen.(2/05)

Kwartaal zonder uitschieters bij Qrf

De beursgenoteerde stadsvastgoedbeheerder Qrf heeft een rustig eerste kwartaal achter de rug. De waarde van de portefeuille bleef stabiel, terwijl de huurinkomsten licht gedaald zijn. De schuldgraad nam met enkele procenten af door de verkoop aan Dyls van de participatie in het project aan de

Bondgenotenlaan in Leuven. De contractuele huurinkomsten bedragen 14,21 MEUR op jaarbasis, goed voor een bruto huurrendement van 6,26%. Naast de vastgoedportefeuille participeert Qrf ook nog in de herontwikkeling van het Century Center in Antwerpen, een belang gewaardeerd op 19,18 MEUR.

De financieringskost steeg van 1,75% eind vorig jaar tot 2,46%, wat voornamelijk voortvloeit uit de financiering van de aankoop van het pand aan de Korenmarkt in Gent. De investering van 21 MEUR werd integraal gefinancierd door het opnemen van de bestaande kredietlijnen, deze werd eind november 2022 volledig ingedekt voor een periode van 10 jaar door de aankoop van een interest rate swap aan 2,79%. De financieringskost, inclusief marge voor de kredietverstrekker, bedraagt hierdoor 4,02%.(27/04)

Belval Plaza ontvangt vijfde meer bezoekers

Het Luxemburgse winkelcentrum Belval Plaza, eigendom van de Franse investeringsgroep Firce Capital, zag in het eerste kwartaal de bezoekersaantallen meer dan 20% stijgen ten opzichte van de eerste drie maanden van vorig jaar. Geruggesteund door een sterkere branchemix met de komst van enkele nieuwe concepten en internationale retailers mikt het shoppingcenter voor 2023 op 8 miljoen bezoekers.

JBC verlengde zijn contract voor 15 jaar en H&M zal de oppervlakte van zijn winkel verdubbelen tot 2850 m² met een concept voor jongeren en H&M Home. Binnenkort openen ook nieuwe winkels van Foot Locker, Mano (361 m²) en Tiffosi de deuren. Het aanbod krijgt versterking door de komst van een wellnesscentrum genaamd Inspire, en de opening van een speelzone (409 m²) voor de opvang van jonge kinderen. Verder wordt uitgekeken naar de komst van de eerste Luxemburgse foodhall die in de lente van 2024 van start gaat.(27/04)

Cushman verzamelt retailsector rond duurzaamheid

Vastgoedadviseur Cushman & Wakefield organiseert op 1 juni een evenement in zijn hoofdzetel in



Brussel rond het thema 'Shaping Sustainable Retail'. Duurzaamheid en milieubewustzijn spelen een steeds belangrijkere rol in het winkelvestgoed, en ontwikkelaars en eigenaren moeten rekening houden met de nieuwe regelgeving in aantocht.

'We willen een discussie op gang trekken en enkele hulpmiddelen aanreiken die investeerders een houvast bieden wanneer ze starten met het vergroenen van hun portefeuille', verduidelijkt Victoria Tanret van Cushman & Wakefield. 'ESG vormt inmiddels een volwaardig onderdeel in de aanpak van de retailers, maar de verduurzaming van het vastgoed staat nog in zijn kinderschoenen. Stadswinkels zijn het laatste segment in de vastgoedmarkt waar deze evolutie op gang komt.'

Op het evenement zal Cushman & Wakefield onder meer de 'Green Buildings Tool' voorstellen, die het in samenwerking met de Nederlandse duurzaamheidsconsultant CFP Green Buildings opgesteld heeft. De toepassing laat toe om een gepersonaliseerd rapport te genereren van individuele gebouwen en volledige portefeuilles, gericht op financiële besparingen en de verbetering van de energielabels. Er komen ook voorbeelden uit de praktijk aan bod, voorgesteld door de ontwikkelaar van duurzame winkelparken Mitiska REIM, en door de bank ING meer bepaald inzake de financiering van duurzaam vastgoed.(8/05)

Inschrijvingen en info:

maryline.decat@cushwake.com

WEB benoemt nieuwe bestuurder

De beursgenoteerde investeerder Warehouses Estates Belgium (WEB) heeft Cléonice Mastrostefano benoemd tot onafhankelijk bestuurder. Ze startte haar carrière in financiële audit bij KPMG en was later actief bij Façozinc als CFO. De benoeming versterkt de diversiteit binnen de Raad van Bestuur en de financiële ervaring die ze aanbrengt moet WEB ondersteunen in de begeleiding van de groeistrategie.

Mastrostefano vervangt Daniel Weekers, van wie het mandaat na 12 jaar is afgelopen. De termijnen van Voorzitter Claude Desseille, Valérie Wagner, Caroline Wagner, Jean-Jacques Cloquet en Robert Laurent Wagner werden verlengd. Jacques Peters werd aangesteld als voorzitter van het Auditcomité.(1/05)

**Mis nooit nog een deal,
project of contract.**

**Blijf up-to-date met
EXPERTISENEWS.BE**



EXPERTISE ONLINE

Toegang tot alle nieuws en data op de website van Expertise.

Nieuws. Archief. Database.

Als extra service. Elke dag. Waar u ook bent, op pc, tablet of smartphone.

RETAIL WEEKLY

Het nieuws wekelijks in uw mailbox dankzij de 'weeklies' van Expertise.

Actueel. Bondig. Extra.

Aanvullend bij de nieuwsbrief in pdf. Elke dinsdag de hoofdlijnen van de voorbije week in een handig overzicht. Klaar om door te klikken.

EXPERTISE DAILY

De laatste deals, projecten en andere actualiteit 's morgens klokvast in uw mailbox.

Dagelijks. Volledig. Direct.

Start de dag wel geïnformeerd. Service voorbehouden aan 'Premium' lezers met een abonnement op alle nieuwsbrieven.

Aanmelden?

Surf naar myexpertise.nl en krijg direct toegang met uw persoonlijke login en wachtwoord.

Geen login?

Elke abonnee die de pdf op zijn e-mailadres ontvangt, heeft toegang tot de website. Uw e-mailadres dient als gebruikersnaam.

Verandering van functie?

U kan zich altijd uitschrijven voor deze diensten.

PROFIEL

Vastned Belgium: van allrounder naar specialist in stadswinkels

Gesterkt door het geloof in de aantrekkingskracht van binnenstedelijke gebieden heeft Vastned Belgium zich ontplooid tot de grootste Belgische institutionele investeerder in winkelvastgoed in de high streets.



- **Type:** GVV (REIT)
- **Specialisme:** high streets
- **Portefeuille:** 312,9 MEUR
- **CEO's:** Reinier Walta (strategisch) & Sven Bosman (operationeel)
- **Website:** www.vastned.be

De beursgenoteerde investeerder Vastned Belgium kocht vorig jaar geen extra winkels, maar slaagde er wel in zijn bezettingsgraad op te krikken tot bijna 100%. Na de turbulente coronajaren 2020 en 2021 is dat al een hele prestatie. De directie bestudeerde verschillende investeringsdossiers, maar door de onduidelijkheid over het niveau van marktrendementen werd uiteindelijk beslist om de boot af te houden. Er werd wel een budget gereserveerd voor de verduurzaming van de bestaande portefeuille en de valorisatie van de onbenutte oppervlakte boven de winkels.

HUISBAAS VAN PRIME HUURDERS

Aanvankelijk was Vastned Belgium zowel actief in de winkelstraten als op perifere locaties, maar gaandeweg verschoof de focus naar de stadskernen. Vastned blijft rotsvast overtuigd van de investerings- en belevingswaarde van de winkelstraat en belegt vandaag op prime locaties in multifunctioneel winkelvastgoed in de belangrijkste winkelkernen van ons land: Antwerpen, Brugge, Brussel en Gent. Aan de Main Six is het eigenaar van strategische panden zoals de winkels van H&M in de Steenstraat in Brugge en in de Veldstraat in Gent, Armani in de Leysstraat en het nieuwe vlaggenschip van Etam aan de Meir 99 in Antwerpen. De winkel van AS Adventure in het herontwikkelingsproject aan de Zonnestraat in Gent kon bekoren met een Monumentenprijs.

Door een nauw contact tussen de afdeling asset management, de retailers en de makelaars werd vorig jaar een belangrijke reeks nieuwe huurcontracten en verlengingen getekend. Dat resulteert in een historisch hoge bezettingsgraad van bijna 100%, wat volgens het management van de GVV de kwaliteit van de portefeuille aantoont.

GOUDHAANTJE IN DE PERIFERIE

De portefeuille heeft vandaag een waarde van 312,9 miljoen euro, waarvan ongeveer 225 miljoen euro aan stadswinkels. Daarmee controleert Vastned Belgium volgens de jongste editie van de Expertise 100 de vijfde grootste 'high street'-portefeuille van het land en is het ook de grootste Belgische institutionele investeerder in dit segment.

Geografisch helt de balans stevig door naar Vlaanderen, waar bijna driekwart belegd is. Brussel is goed voor iets minder dan een vijfde en Wallonië net geen tiende. Het patrimonium omvat in totaal ruim 76.000 m², goed voor 18 MEUR aan jaarlijkse huurinkomsten. Ongeveer een vijfde daarvan komt van de Zweedse modegroep H&M.

Een belangrijke eigendom voor Vastned Belgium is het pand van 6600 m² aan de Elsensesteenweg 41-43 in Elsene, verhuurd aan Zara, Foot Locker, Medi-Market, Zeeman, Mango, Kruidvat en Action, en goed voor 13% van de huurinkomsten.

Een vergelijkbaar aandeel wordt gegenereerd door het retailpark Gouden Kruispunt in Tielt-Winge. Het park, samen met een baanwinkellocatie aan de Boomsesteenweg in Wilrijk, stamt nog uit de begin-dagen van de GVV en zijn de vreemde eend in de bijt. Door hun uitstekende prestaties blijven de perifere assets echter belangrijk en zijn er voorlopig geen plannen om ze af te stoten en de portefeuille volledig te heroriënteren naar stadswinkels.

OORSPRONG BIJ GROUP GL EN IMMOCORP

Vastned Belgium is sinds de start een onderdeel van de Nederlandse groep Vastned en was destijds een zusterbedrijf van Intervest Offices. Het Belgische filiaal opereerde trouwens lange tijd als Intervest Retail en deelde met Gert Cowé en later Jean-Paul Sols ook jarenlang dezelfde CEO.

De huidige GVV ontstond eind jaren 90 uit de samenvoeging van twee uiteenlopende portefeuilles: de main street shops van de Luxemburgse sicav ImmoCorp en een patrimonium met baanwinkels afkomstig van Group GL. In 1999 trok die fusie naar



Armani aan de Leysstraat in Antwerpen

de beurs als bevak. De intekening door het publiek was geen groot succes, maar dat was ook niet de bekommernis van Vastned, dat vooral een fiscaal voordelig vehikel zocht voor vastgoedinvesteringen in België. Tot vandaag is Vastned met 65,5% van de aandelen overigens nog altijd veruit de grootste aandeelhouder.

Tot de eigendommen behoorden ook lange tijd minder succesvolle beleggingen, zoals de Messancy Outlet en Julianus in Tongeren, waarvan de leegstand lange tijd op de resultaten woog en die, enkele kostelijke marketingcampagnes ten spijt, uiteindelijk met

Belangrijkste eigendommen

- *Gouden Kruispunt, Tielt-Winge (14%)*
- *Elsenesteenweg 41-43, Brussel (12%)*
- *Steenstraat 80, Brugge (6%)*
- *Veldstraat 23-27, Gent (6%)*
- *Leysstraat 28-30, Antwerpen (6%)*



Het complex met Zara aan de Elsensessteenweg

een minwaarde werden verkocht. De herontwikkeling van de site Van De Ven in Olen tot een grootschalig retailpark werd in 2009 overgedragen aan de bouwbedrijven Aertssen en Cordeel.

NEDERLANDSE MOEDERHOLDING

De banden tussen Intervest en Vastned werden doorgeknipt na de opsplitsing van de Nederlandse moedermaatschappij in 2012, waarbij de tak kantoren en logistiek werd overgenomen door NSI. Rudi Taelmans nam de operationele leiding over van de nieuwe zelfstandige entiteit die werd omgedoopt tot Vastned Retail Belgium. Vanwege de negatieve connotatie die retail tijdens de pandemie opriep bij beleggers werd de verwijzing in die periode uit de naam geschrapt, om voortaan door het leven te gaan als Vastned Belgium. De activiteiten in ons land vertegenwoordigen iets meer dan een vijfde van de moedergroep, die verder actief is in Nederland, Frankrijk en Spanje.

Vandaag is het dagelijks beheer in handen van Operational Managing Director Sven Bosman, die in 2020 aan boord kwam als financieel directeur. Hij

wordt bijgestaan door Strategic Managing Director Reinier Walta, tevens CEO van Vastned in Nederland. De directie wordt ondersteund door een compact en performant team van zes medewerkers, waaronder de ervaren assetmanager Jan Nellens. De ploeg werkt vanuit de kantoren in het Commodity House aan de Generaal Lemanstraat in Antwerpen.

VAN DE BEURS?

Op korte termijn zet Vastned Belgium vooral in op de verduurzaming van zijn bestaande portefeuille. Recent werd de vergunning aangevraagd voor de renovatie van de winkel van Proximus aan de Nieuwstraat in Brussel. Daarnaast bekijkt de GVV ook de herontwikkeling van zijn leegstaande eigendommen, zoals de Galerie Jardin d'Harscamp in het centrum van Namen.

De bestaande portefeuille verkeert in blakende gezondheid, maar het is al enige tijd wachten op een nieuwe aankoop. Met een schuldgraad van nauwelijks 25% heeft Vastned alvast wel wat marge, maar tot dusver voldeden de opportuniteiten in de markt niet aan de verwachtingen van de directie. Bovendien is Vastned Belgium ook onderhevig aan wat er bij de moedermaatschappij in Nederland gebeurt. Daar is een strategische heroriëntatie aan de gang omdat de hoge schuldgraad de groei beperkt en het aandeel aan de beurs sinds de zomer van 2018 in waarde gehalveerd is.

In 2018 probeerde Vastned al een eerste keer om zijn Belgische dochter van de beurs te halen, maar het aanvaardingspercentage werd toen niet gehaald. Vorig jaar werd achter de schermen opnieuw een poging ondernomen, maar door de snel veranderende marktomstandigheden werden de plannen andermaal opgeborgen.

Intussen blijft het Belgische team gewoon rustig doorwerken, wat ook tijdens het eerste kwartaal weer resulteerde in solide cijfers. De beleggers aan de beurs blijven voorlopig nog blind voor de goede resultaten in het zog van de algemene malaise aan de beurs, waardoor het aandeel nog altijd met een korting van ruim 30% noteert.



Take-up | nieuwe winkelopeningen | mei 2023

Adres	Deal	GLA	Huurder-Koper	Makelaar(s)
Docks Brussel, Quai des Usines 158, 1000 Bruxelles	L	178	Ken Shoes	CBRE; Cushman & Wakefield
Rue Antoine Dansaert 28, 1000 Bruxelles	L	100	AOI Clothing	Structura.biz
City 2, Rue Neuve 123, 1000 Bruxelles	L	93	Gomu	CBRE; Cushman & Wakefield
Rue Marie-Christine 185, 1020 Laeken	L	867	Tanger Market	RPIA
Retailpark Redevco, Bd du Souverain 240, 1160 Auderghem	L	53	Audika	RPIA
Stadsfeestzaal, Meir, 2000 Antwerpen	L	225	Lloyd Coffee Eatery	Ceusters
Grote Steenweg 45, 2560 Nijlen	L	1770	Jumbo	n/a
Boomsesteenweg 427, 2610 Wilrijk	R	1064	Outlet De Bruyne (pop-up)	Ceusters
Malinas, Lus R6-N16, 2800 Mechelen	L	1007	Coolblue	Cushman & Wakefield
Shopping 1, Rootenstraat 8, 3600 Genk	L	90	Zorha Kids	CBRE; Cushman & Wakefield
Mediacite, Bd Raymond Poincare 7, 4020 Liege	L	66	Macao (pop-up)	Ceusters

LEGENDE

Transactie:

- P = aankoop
- C = overname
- L = verhuur
- E = uitbreiding
- R = hernieuwing

- RL = relocation

Alle oppervlaktes = 'gross lettable area' (GLA).

Informatie zoals meegedeeld door de betrokken makelaar(s).



Shopping Mosan, Av. de Bosquet, 4500 Huy	L	523	Medi-Market	n/a
Shopping Mosan, Av. de Bosquet, 4500 Huy	L	285	Ici Paris XL	n/a
Rue des Trois-Ponts 2, 4500 Huy	L	37	Audika	RPIA
Rive Gauche, Place Verte 20, 6000 Charleroi	L	130	Sixth June	CBRE; Ceusters; Cushman & Wakefield
Les Grands Pres, Pl. des Grands Pres 1, 7000 Mons	L	205	Madame Coco	Ceusters
Les Grands Pres, Pl. des Grands Pres 1, 7000 Mons	L	112	Maison 1.2.3	CBRE; Ceusters
Les Bastions, Bd de Marvis 22, 7500 Tournai	L	1523	BasicFit	CBRE; Cushman & Wakefield
B-Park, Blankenbergsestwg, 8000 Brugge	L	1817	Buitenhof Tuinmeubelen	Cushman & Wakefield
B-Park, Blankenbergsestwg, 8000 Brugge	L	1963	Coolblue	Cushman & Wakefield
Noordzandstraat 23, 8000 Brugge	L	338	Jack Wolfskin	Cushman & Wakefield
Albertplein 13, 8300 Knokke	L	200	Range Rover (pop-up)	CBRE
Kerkstraat 12, 8340 Damme	E	200	Schrijvers	Dewaele
Ambachtstraat 1, 8370 Blankenberge	L	1573	Jysk	Cushman & Wakefield
Havenplein 3, 8370 Blankenberge	L	239	Mooncookie	Dewaele
Kerkstraat 133, 8370 Blankenberge	L	60	Le Secret d'Or	Dewaele



Jan Parlfijnstraat 2, 8500 Kortrijk	L	29	Vandenbussche	Dewaele
Lange Steenstraat 10, 8500 Kortrijk	L	200	Caroline Biss	CBRE
Lange Steenstraat 1, 8500 Kortrijk	L	320	Marie Mero	CBRE
Ring Shopping Kortrijk Noord, Ringlaan 34, 8500 Kortrijk	L	195	Paul's Boutique	CBRE; Cushman & Wakefield
K in Kortrijk, Steenpoort 2, 8500 Kortrijk	L	90	Pandora	Ceusters
Albert I laan 171, 8620 Nieuwpoort	L	154	Naf Naf	Cushman & Wakefield
Kortrijkstraat 35, 8700 Tielt	L	300	Twins	Dewaele
Meensesteenweg 320, 8800 Roeselare	L	350	Mikadav	Dewaele
Surmontstraat 14, 8810 Lichtervelde	P	975	Massimo	Dewaele
Botestraat 24, 9000 Gent	L	227	Cool Optiek	Dewaele
Kortrijksesteenweg 376, 9000 Gent	L	135	Audika	RPIA
Assenedesteenweg 245, 9060 Zelzate	L	40	Enactis	Dewaele
Mechelsestwg 136, 9200 Dendermonde	L	1270	Buitenhof Tuinmeubelen	RPIA
Nieuwstraat 3, 9300 Aalst	L	580	Only	Cushman & Wakefield
Gaverstraat 20, 9500 Geraardsbergen	P	161	Deweer Consulting	Dewaele