

# SB REAL ESTATE: 'WIJ MAKEN VAN DE BESTE PLEK OOK DE MOOISTE PLEK'

SB Real Estate maakt flinke stappen met het revitaliseren en innoveren van 'sleeping beauties': een verwijzing naar de bedrijfsnaam en naar de reden van oprichting: ingeslapen retail wakker kussen. Co founders en zakenpartners Marcel Kokkeel en Heino Vink geven een update over de drie lopende grote projecten van SB in Rijswijk, Alphen aan den Rijn en Veldhoven. 'Al onze centra liggen op de beste plek in het centrumgebied. Daar willen zowel bewoners als retailers zich graag vestigen. In onze centra blijft retail springlevend.'

In het sfeervolle SB-kantoor aan de Utrechtse Biltstraat met uitzicht op het Oorsprongpark en een aantal mooie olieverfdoeken van Kokkeel aan de wand, praten we bij over de lopende zaken. Het eerder in VG Visie aangekondigde project te Alphen aan den Rijn begint van de grond te komen. In augustus 2019 verwierf SB Real Estate hier winkelcentrum De Aarhof (12.303 m<sup>2</sup>), een 'tijdsapsule' waar al decennia niks in was geïnvesteerd. Gelijktijdig werd ook de City Passage (7.405 m<sup>2</sup>) in Veldhoven verworven. In februari 2021 is de vastgoedportefeuille uitgebreid met de aankoop van de Prinsenspassage (onderdeel van winkelcentrum In de Bogaard; 19.787 m<sup>2</sup>) in Rijswijk. SB Real Estate had bij alle drie de 'sleeping beauties' het voornemen om deze panden mee te laten bewegen met de eisen van deze tijd, door het toevoegen van woningen en een fundamentele upgrade van het winkelgebied met de nadruk op 'dagelijks'. En de omgeving daarmee leefbaarder en rijker van voorzieningen te maken. Aldus geschiedt.

'We willen de sector graag attenderen op wat er bij ons gebeurt en de voortgang van onze projecten.'

## WE ZIJN BENIEUWD. HOE STAAT HET ER OM TE BEGINNEN VOOR IN RIJSWIJK, MET SB REAL ESTATE- PROJECT DE PRINSENPASSAGE?

Marcel Kokkeel (MK): 'Goed. Het handdoekje leggen om een plek in dit vernieuwde winkelcentrum te claimen is begonnen. Dit is ook het moment. Wij staan op het punt de bouwaanvraag in te dienen zodat wij na de zomer 2025 kunnen beginnen.'

Heino Vink (HV): 'De passage wordt verlegd om extra ruimte voor een supermarkt te krijgen en om directe aansluiting te creëren met de parkeergarage met 1.000 plaatsen. Daarmee wordt ook ruimte geschapen voor het toevoegen van een woontoren op het complex.'

MK: 'Rijswijk wil de groenste binnenstad in de omgeving worden. Die vergroening trekken wij ook letterlijk door in ons project, op alle plekken. Langs de passage die doorloopt op één hoog, verschijnt straks een verticale tuin van begin tot eind: dat is nog niet eerder vertoond op deze schaal. Op de eerste verdieping van het winkelcentrum worden woningen gerealiseerd in plaats van winkels, waardoor het gebied hier een stedelijker karakter



### MARCEL KOKKEEL

#### OPLEIDING:

Rechten, Universiteit van Amsterdam (UvA)

#### WERKERVARING:

- Zadelhoff, start van carrière
- Ahold, directeur Ahold Real Estate Europe
- Bouwfonds, directeur
- Multi, directeur
- Citycon (Helsinki), CEO (8 jaar)

- 2018: Start met compagnon Heino Vink Everglow Real Estate en samen met HAL Investments SB Real Estate

#### EXPERTISE:

- Retailvastgoed
- Leiderschap en management
- Herontwikkeling van winkelgebieden en binnensteden

### HEINO VINK

#### OPLEIDING:

- Waterbouwkunde, Technische Universiteit Delft
- Bedrijfskunde, Nyenrode Business Universiteit

#### WERKERVARING:

- NBM-Amstelland, Start bij een van de bouwbedrijven
- Amstelland Ontwikkeling (en rechtsopvolgers AM en Multi), Projectontwikkelaar (bijna 18 jaar)

- Multi, directeur

- 2018: Start met compagnon Marcel Kokkeel Everglow Real Estate en samen met HAL Investments SB Real Estate

#### EXPERTISE:

- Projectontwikkeling
- Vastgoed
- Herontwikkeling van winkelgebieden en binnensteden



Beatrix in De Aarhof

krijgt. Het programma van 150 nieuwe woningen bevindt zich gedeeltelijk op één hoog en komt gedeeltelijk in de nieuwe toren. Dit worden allemaal koopwoningen van tussen de 60 en 85m<sup>2</sup>, waaraan flinke behoefte is in Rijswijk. De nieuwe woontoren grenst straks aan het door de gemeente vergroende Bogaardplein. Dat was voorheen een combinatie van asfalt en parkeren maar is nu de mooiste plek in het centrum. Dit is *in a nutshell* de stand van zaken'

**WELKE SUPERMARKTFORMULE MAG ZICH STRAKS VESTIGEN IN DE PRINSENPASSAGE? EN WAT VERANDERT NOG MEER?**

MK: 'We zijn in de finale onderhandeling over de supermarkt. Op dit moment is er nog geen overeenkomst getekend, maar die komt eraan. Tegenover de supermarkt komt een "versstraat". De binnenpassage zal plaats bieden aan formules met een overwegend *convenience* karakter.'

HV: 'Verderop in het hart van de passage, op de eerste etage, komt een nieuwe Action, een echte klantentrekker. Mediamarkt verhuist naar een nieuwe winkel van 2.500 m<sup>2</sup>, in plaats van de huidige 4.500 m<sup>2</sup>. Met deze beide formules is trekkracht naar de eerste verdieping gegarandeerd. We verleggen ook de passage richting de parkeervoorziening, wat de aansluiting verbetert. Dit zal de klantenstroom in de passage fundamenteel verbeteren. Het winkelcentrum wordt lichter, moderner en groener: een enorme verbetering.'

MK: 'Ja, en "stadser". Omdat er 2.000 nieuwe woningen in het centrum komen, met ongeveer 4500 nieuwe bewoners, wordt dit winkelcentrum voor retailers erg aantrekkelijk.'

**WAT IS DE STATUS?**

MK: 'Het is een grote operatie: we raken in Rijswijk 60% van het winkelloppervlak aan. SB Real Estate is in gesprek met zittende huurders die wij graag willen behouden en kijken met hen of een andere plek in het winkelcentrum wellicht beter bij hen past. De gemeente heeft onlangs ruimtelijke goedkeuring aan het plan gegeven. Eind oktober dienen wij de bouwvergunning in voor een ingreep in het winkelcentrum en de bouw van de

woontoren en appartementen . Zo maken we van de beste plek van Rijswijk ook de mooiste plek.'

HV: 'Wij zijn in gesprek met een aannemer, waarbij wij ons richten op start bouw in 2025 en gereedheid in 2028. Intussen kunnen we al nadenken over de invulling van de winkels in Rijswijk.'

**HELDER. EN HOE GAAT HET IN ALPHEN AAN DEN RIJN?**

MK: 'In Alphen hebben we te maken met een gemeente die echt "willing" is om er samen iets moois van te maken. We hebben eerder in VG Visie al verteld over de start van dit project: een typische "sleeping beauty" op een toplocatie. We kochten "De Aarhof" in december 2019 en brengen het weer tot leven.'

HV: 'De omgevingsvergunning is inmiddels afgegeven, en onze plannen zijn goedgekeurd met een overweldigende meerderheid binnen de gemeenteraad. De winkeliersvereniging heeft zelfs een beroep gedaan op de raad om de ontwikkeling



De Aarhof, Alphen

**'SB CREËERT  
GEBIEDEN  
WAAR  
PLAATS  
IS VOOR  
WONEN,  
WERKEN EN  
WINKELN'**



De Aarhof, Alphen



De Aarhof, Alphen



Prinsenpassage, Rijswijk

## ‘DIT IS HET MOMENT VOOR RETAILERS OM IN TE STAPPEN IN RIJSWIJK’



Prinsenpassage, Rijswijk

mogelijk te maken. Naast retail komen er 310 woningen, waarvan ongeveer de helft betaalbaar. Ook in Alphen kiezen we voor vergroening, op daken en gevels waar mogelijk.’

MK: ‘De nieuwe Aarhof wordt een *convenience center*, dus met nadruk op dagelijkse boodschappen. De 310 bovengelegen woningen leveren veel extra consumenten per dag op. Met de woning bovenop voorzieningen functioneert dit winkelcentrum voor hen straks als een soort “keukenkast”.’

### **HOE VITAAL IS DE RETAIL IN WINKELCENTRA VOLGENS JULLIE?**

HV: ‘Opvallend is dat we aanvankelijk dachten dat ook wij fors zouden gaan snijden in winkeloppervlak. Maar in onze centra blijkt retail springlevend te zijn. We saneren met mate in winkeloppervlak omdat er volop vraag is. In Rijswijk, Alphen en Veldhoven zien we dat retail goed presteert en de leegstand - zelfs vlak voor herontwikkeling - zeer beperkt blijft. Wij voegen woningen toe in een gebied waar mensen graag willen wonen. Wat wij doen is niet bouwen op weilanden of eilanden opspuiten, maar woningen bovenop bestaande winkelcentra bouwen. Dat doen wij op een duurzame manier, onder meer met vergroende daken die hittestress verminderen. Zo dragen retail en woningen samen bij aan een vitale, compacte stad.’

MK: ‘We kiezen voor de beste locaties, maken die mooier en beter. Onze investeringen in kwaliteit van de omgeving verklaart de grote belangstelling voor onze winkels en straks woningen.’

### **IS ER AL EEN CONTRACT MET EEN AANNEMER?**

HV: ‘Wij verwachten binnenkort rond te komen, maar het wordt een andere bouwer dan in Rijswijk.’

MK: ‘SB Real Estate verwacht in 2026 in Alphen met de bouw te starten. Het wordt een uitdaging omdat de binnenstad en de winkels zoveel

### **OVER SB**

SB Real Estate is actief in het beheer en de herontwikkeling van vastgoed. SB Real Estate heeft het voornemen deze panden te herontwikkelen om woningen te realiseren en de winkelruimte te upgraden. SB Real Estate is een samenwerkingsverband tussen HAL Investments, Marcel Kokkeel en Heino Vink. Aanmelden belangstellenden Rijswijk: [mkokkeel@sbrealestate.nl](mailto:mkokkeel@sbrealestate.nl) of [hvink@sbrealestate.nl](mailto:hvink@sbrealestate.nl)

[halinvestments.nl/sb-real-estate](https://halinvestments.nl/sb-real-estate)

mogelijk moeten blijven functioneren. Daarom duurt de operatie langer, ruim vier jaar.’

HV: ‘Het wordt een huzarenstukje, maar door overleg met burens en de gemeente hebben we grote stappen kunnen zetten. De hogere en lagere torens zijn van positie gewisseld om de binnenhaven langer zon te geven.’

MK: ‘De omgeving rondom de Aarhof is al opgeknapt, maar dit winkelcentrum is achtergebleven. Daar maken wij nu een inhaalslag waarbij niets blijft zoals het is, een extreme make-over. De Aarhof wordt straks met 750 parkeerplekken en anderhalf uur gratis parkeren een fantastische aanwinst voor het centrum en een trekker voor de regio.’

### **EN HOE GAAT HET MET SB IN VELDHOVEN?**

MK: ‘In Veldhoven ligt ons derde winkelcentrum. Er ligt inmiddels een masterplan voor het hele centrum gebied van Veldhoven. Er zullen onder meer 1.000 woningen bij komen en de winkelvoorziening zal fundamenteel anders gestructureerd worden. Samen met de gemeente en de omgeving maken wij grote stappen in de planvorming. We kunnen er in dit stadium nog niet concreet veel over zeggen, maar SB Real Estate en de woningbouwvereniging Woonbedrijf hebben een intentieovereenkomst gesloten voor samenwerking bij de uitwerking van het masterplan Citycentrum Veldhoven. We hebben de City Passage gekocht, vergelijkbaar met Rijswijk en Alphen: niet up-to-date, maar op een toplocatie.’

### **WAT IS DE POTENTIE VAN DE LOCATIE IN VELDHOVEN?**

HV: ‘Ons visiedocument was als een steen in de vijver voor de gemeente: het zorgde voor een start om het hele centrum aan te pakken. Veldhoven, de thuisbasis van ASML, heeft die extra 1.000 woningen hard en snel nodig. De planvorming loopt wat achter bij de andere twee projecten maar dit wordt straks ons grootste project.’

MK: ‘Het bestaande winkelcentrum van circa 7.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Daarmee creëren wij ruimte voor een nieuw centrumgebied waarbij wonen en winkelen worden gecombineerd. Er komen twee supermarkten, diverse winkels en veel parkeerplaatsen voor terug. Dit sluit aan bij de boodschap die oud - ASML - ceo Peter Wennink recent nog heeft geuit: veel en snel nieuwe woningen toevoegen zodat de nog aan te trekken specialisten van ASML de oorspronkelijke bewoners niet verdringen.’

HV: ‘Wij richten ons op het starten van de werkzaamheden over circa drie jaar. We zien Veldhoven als prachtige kans om te laten zien dat de filosofie van SB werkt: het samenbrengen van wonen, werken, winkelen en vermaak. Wordt vervolgd!’