



Institutionele investeerder

De Strateeg

De Strateeg is een doelgerichte vastgoedinvesteerder die koersvast opereert met een lange termijn focus op zoek naar zekerheid. Met scherpe analyses en gestructureerde besluitvorming ontwikkelt hij robuuste vastgoedstrategieën die niet alleen rendement opleveren, maar ook bijdragen aan brede maatschappelijke waarde. De Strateeg overziet het speelveld, neemt verantwoordelijkheid, anticipeert op ontwikkelingen en maakt keuzes op basis van een duidelijke strategie. Door zijn strategische inzicht en betrokkenheid te combineren met visie en verantwoordelijkheidsgevoel, bouwt hij aan stabiele portefeuilles en duurzame stedelijke ontwikkeling.

“Wij investeren met een langetermijnvisie, gericht op stabiliteit en duurzame groei. Onze focus ligt altijd op het creëren van waarde voor de toekomst.”

♥ Inzicht

Analytisch
Rationeel
Behoedzaam
Professioneel

De Strategie



Kenmerken

- Beleggen kapitaal van derden (pensioenpremies, verzekeringsgelden).
- Langetermijnhorizon (>10 jaar), gericht op stabiliteit.
- Investeren veelal in A-locaties en stabiele sectoren.
- Professioneel, transparant en data gedreven beheer.
- Onderworpen aan wet- en regelgeving, inclusief ESG-verplichtingen.
- Beleggen zowel direct (in vastgoed) als indirect (via fondsen).
- Strategische en proactieve aanpak in beheer en ontwikkeling.

Waarom vastgoed in bezit?

- Stabiele huurinkomsten: gericht op een voorspelbare kasstroom om uitkeringen of verplichtingen te dekken.
- Waardeontwikkeling op lange termijn: door strategische investeringen, herontwikkelingen of inflatiebescherming.
- Risicospreiding: investeren in verschillende vastgoedtypes (woningen, kantoren, zorg) en geografische regio's.
- Verantwoord en duurzaam beleggen: voldoen aan ESG-criteria en maatschappelijk verantwoord investeren.
- Beschermen van kapitaal: vastgoed als relatief veilige en tastbare investering binnen een gediversifieerde beleggingsstrategie.

Een institutionele investeerder is een organisatie of instelling die namens anderen kapitaal beheert en investeert, zoals pensioenfondsen, verzekeraars of beleggingsinstellingen. Zij worden gezien als financiële instellingen en vallen onder strikte wet- en regelgeving op het gebied van transparantie, duurzaamheid en verantwoord beleggen. Vastgoed is voor deze partijen een strategische beleggingscategorie binnen een bredere portefeuille, waarbij stabiliteit en risicobeheersing voorop staan.

Need to know

Institutionele investeerders opereren zelden direct. In de praktijk ga je vaak niet in gesprek met het pensioenfonds of de verzekeraar zelf, maar met een tussenpersoon zoals een investment manager, uitvoeringsorganisatie of asset manager die het vastgoed namens hen beheert. Dat maakt het krachtenveld vaak complexer, maar ook professioneler georganiseerd.

Voorbeelden

- ABP – grootste pensioenfonds van Nederland.
- PFZW – pensioenfonds zorg en welzijn.
- bpfBOUW – pensioenfonds voor de bouwnijverheid.
- Zorg en Welzijn (PGGM) – uitvoerder voor PFZW.
- Achmea Investment Management – verzekeraar met vastgoed als belegging.
- NN Group – verzekeraar met vastgoedportefeuille.

Investment managers / uitvoeringsorganisaties / asset managers:

- Achmea Real Estate – belegt namens verzekeraar Achmea en andere verzekeraars of pensioenorganisaties en is fondsmanager voor institutionele beleggers.
- MN – vermogensbeheerder voor o.a. PME en PMT.
- CBRE Investment Management – wereldwijd actief, beheert ook Nederlands pensioenvermogen.
- Altera Vastgoed – fondsmanager voor institutionele beleggers.
- a.s.r. real estate – onderdeel van a.s.r. verzekeringen, beheert vastgoedfondsen.
- Bouwinvest - vermogensbeheerder voor Nederlandse en internationale institutionele investeerders.





Vastgoedfonds

De Navigator

De Navigator heeft een scherp kompas en beweegt zich met visie en flexibiliteit door het dynamische speelveld van de vastgoedmarkt. Hij verkent routes, anticipeert op veranderingen en maakt strategische keuzes die inspelen op kansen én risico's. Altijd gericht op een balans tussen maximaal rendement en duurzame waarde, stemt hij koers, tempo en richting af op de omgeving. Door verbinding te leggen tussen belangen en partijen, zorgt de Navigator ervoor dat elke stap bijdraagt aan een evenwichtige en toekomstbestendige vastgoedontwikkeling.

"We navigeren zorgvuldig tussen rendement en het doen van verantwoorde investeringen, met focus op een lange termijn impact."

♥ Strategie

Strategisch
Professioneel
Oplossingsgericht
Avontuurlijk

Vastgoedfonds De Navigator



Kenmerken

- Belegt met kapitaal van meerdere beleggers (particulier of institutioneel).
- Gestructureerd in open of gesloten fondsen, vaak met minimuminleg.
- Gericht op één of meerdere vastgoedsectoren (bijvoorbeeld woningen, winkels, logistiek).
- Professioneel, actief en transparant beheer van de portefeuille.
- Risicoprofiel: laag tot gemiddeld, afhankelijk van fondsstrategie.
- Beleggingshorizon varieert van middellang (5 jaar) tot lang (10+ jaar).
- Vaak heldere dividend- of uitkeringsstructuur voor investeerders.

Waarom vastgoed in bezit?

- Stabiele huurinkomsten: zorgen voor continu rendement voor investeerders.
- Waardegroei van de portefeuille: door optimalisatie, renovaties of marktontwikkelingen.
- Risicospreiding: mix van vastgoedtypes en regio's om risico te beperken.
- Toegankelijkheid tot vastgoedmarkt: beleggers kunnen instappen zonder zelf vastgoed te kopen of beheren.
- Efficiënt en schaalbaar beheer : vastgoedprofessionals nemen het dagelijkse beheer en de strategie uit handen.

Een vastgoedfonds is een organisatie die kapitaal van meerdere beleggers bundelt om gezamenlijk te investeren in vastgoed. Dit kan gaan om particuliere of institutionele beleggers. Het fonds wordt professioneel beheerd en richt zich op rendement uit huurinkomsten én waardegroei, vaak binnen een duidelijke strategie (bijvoorbeeld wonen, zorgvastgoed of logistiek). Vastgoedfondsen kunnen beursgenoteerd of niet-beursgenoteerd zijn.

Need to know

Veel vastgoedfondsen zijn niet direct toegankelijk voor het brede publiek. De toegang verloopt vaak via een tussenpersoon, vermogensbeheerder of adviseur – vooral bij gesloten fondsen (een fonds met vaste omvang en looptijd, tussentijds uitstappen is niet mogelijk) of fondsen met een hoge minimuminleg. Voor particuliere beleggers zijn er ook laagdrempelige fondsen beschikbaar (zoals Annexum, zie voorbeelden).

Voorbeelden

Beursgenoteerde vastgoedfondsen:

- Wereldhave – gericht op winkelcentra in Nederland en Frankrijk.
- Eurocommercial – gericht op retailvastgoed in meerdere Europese landen.
- Unibail-Rodamco-Westfield – gericht op winkelcentra in Europese steden.

Niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen:

- Annexum – fondsen gericht op particuliere beleggers.
- Ascendo Vastgoedfonds – belegt in kantoren en winkels.
- Meerdervoort – gericht op verwerven, beheren en ontwikkelen van commercieel vastgoed.

Tussenpersonen / beheerders / fondsmanagers:

- CBRE Investment Management – internationaal actief, ook als fondsbeheerder in Nederland.
- Orange Capital Partners – actief in residentieel vastgoed met fondsenstructuren.
- Real IS Netherlands – Duitse fondsbeheerder met vastgoed in Nederland.





Family Office

De Beschermmer

De Beschermmer handelt vanuit visie, verantwoordelijkheid en strategisch inzicht. Hij volgt een zorgvuldig uitgestippelde koers en neemt doelgerichte beslissingen die passen bij de lange horizon van familiekapitaal. Met een scherp oog voor kansen op de vastgoedmarkt combineert hij rendement met behoud van waarden en continuïteit. Hij streeft naar controle, stabiliteit en betekenisvolle groei, en laat zich niet leiden door kortetermijnwinst. De Beschermmer overziet het geheel, denkt vooruit en zorgt ervoor dat iedere stap bijdraagt aan het nalaten van een krachtig, duurzaam erfgoed.

“We zetten ons vermogen duurzaam in, zodat we waarde kunnen waarborgen voor de komende generaties, zonder concessies te doen aan onze principes.”

♥ Continuïteit

Zorgvuldig
Betrouwbaar
Verantwoordelijk
Standvastig



Kenmerken

- Belegt kapitaal van één of meerdere welgestelde families.
- Direct vastgoedbezit zonder tussenkomst van externe beleggers.
- Gericht op lange termijn beleggingen (meestal 10+ jaar).
- Flexibiliteit in vastgoedkeuzes, afgestemd op de specifieke doelen van de familie.
- Meer persoonlijke benadering en controle over de vastgoedportefeuille.
- Vaak minder gediversifieerd in vergelijking met grotere institutionele investeerders.
- Risicoprofiel: varieert van laag tot gemiddeld, afhankelijk van de doelen en strategie van de familie.

Waarom vastgoed in bezit?

- Lange termijn vermogensgroei: groei van het familievermogen door strategische vastgoedkeuzes.
- Behouden van controle en privacy: zelf vastgoed beheren met minder afhankelijkheid van derden.
- Stabiele inkomstenstroom: duurzame huurinkomsten ter ondersteuning van de familie.
- Beheersbare risico's: investeren in goed begrepen markten en veilige locaties.
- Maatschappelijke impact: vastgoedprojecten met positieve bijdrage aan gemeenschap of milieu.

Een Family Office is een organisatie die het vermogen van één of meerdere vermogende families beheert. Het doel is om het kapitaal te behouden en te laten groeien over meerdere generaties. Family Offices investeren vaak direct in vastgoed om een lange termijn vermogensgroei te realiseren. Dit vastgoed kan variëren van woningen, commercieel vastgoed, tot specifieke vastgoedprojecten die aansluiten bij de persoonlijke of strategische doelen van de familie.

Need to know

Family offices hebben vaak een langetermijnvisie en kunnen flexibel investeren in projecten die maatschappelijke waarde creëren, zoals de herontwikkeling van verouderde gebieden of behoud van erfgoed. Ze hanteren een persoonlijke benadering bij investeringen, waarbij familiegerelateerde waarden en strategische doelen centraal staan.

Voorbeelden

Nederlandse Family Offices:

- Kroonenberg Groep – actief in commercieel vastgoed zoals kantoren en winkels.
- Redevco – investeert in commercieel vastgoed met focus op retail en kantoren in grote steden.
- Timeless – investeert in commercieel vastgoed en woningen met focus op herontwikkeling en langdurig bezit.
- De Hoge Dennen – investeert in woningbouw en commercieel vastgoed.

Internationale Family Offices actief in Nederland:

- Deutsche Bank Wealth Management – beheert vastgoedbeleggingen, waaronder in Nederland.
- Schroder Real Estate – actief met vastgoedbeleggingen in meerdere Europese landen, waaronder Nederland.





Maatschappelijk organisatie

De Verbinder

De Verbinder wordt gedreven door de overtuiging dat samenwerking en verbinding de sleutel zijn tot een betere wereld voor iedereen. Hij richt zich op het opbouwen van bruggen tussen mensen en gemeenschappen, waarbij gelijkwaardigheid, inclusie en open communicatie centraal staan. Door het bevorderen van wederzijds begrip en samenwerking creëert de Verbinder een omgeving waarin iedereen zich gehoord en gewaardeerd voelt. In uitdagende tijden blijft hij vasthouden aan zijn overtuiging dat gezamenlijke inspanningen leiden tot duurzame oplossingen voor de samenleving en werkt hij voortdurend aan het versterken van de sociale cohesie.

“Samenwerken is de sleutel tot het creëren van echte waarde. Alleen door verbinding kunnen we duurzame impact maken op de samenleving.”

♥ **Gemeenschap**

Optimistisch
Eerlijk
Loyaal
Taakgedreven

De Verbinder



Kenmerken

- Belegt in vastgoed met het oog op maatschappelijke impact, niet financieel rendement.
- Vaak actief betrokken bij het beheer en de invulling van het vastgoed.
- Richt zich op vastgoed in specifieke gemeenschappen of regio's.
- Kan vastgoed gebruiken voor eigen initiatieven of voor de huisvesting van derde partijen met een sociaal doel. Focus ligt op exploitatie van de organisatie en niet op het vastgoed.
- Beleggingshorizon is vaak langdurig, gericht op blijvende impact.

Waarom vastgoed in bezit?

- Sociale huisvesting bieden: voor kwetsbare groepen, zoals mensen met een laag inkomen of vluchtelingen.
- Maatschappelijke en culturele initiatieven ondersteunen: bijvoorbeeld door het verstrekken van ruimte voor educatie, zorg of kunst.
- Duurzaamheid bevorderen: door vastgoed te verduurzamen en energie-efficiëntie te verbeteren.
- Sociale integratie en gemeenschapsontwikkeling stimuleren: door het creëren van toegankelijke, veilige en bruikbare ruimtes voor lokale bewoners.
- Langdurige maatschappelijke waarde creëren: door vastgoed te behouden en in de gemeenschap te blijven investeren, zonder de nadruk op financieel rendement.

Een maatschappelijke organisatie bezit vastgoed met als doel maatschappelijke meerwaarde te creëren, zoals het bieden van huisvesting voor kwetsbare groepen of het ondersteunen van sociale, culturele of educatieve initiatieven. Deze organisaties kunnen vastgoed bezitten voor zowel korte- als lange termijn projecten, waarbij de focus ligt op het realiseren van positieve maatschappelijke impact in plaats van financieel rendement.

Need to know

Maatschappelijke organisaties herbestemmen leegstaand vastgoed vaak tijdelijk voor sociale initiatieven, zoals lokale evenementen, educatieve programma's of duurzame projecten. Dit helpt niet alleen de leegstand te verminderen, maar bevordert ook de sociale integratie en versterkt de gemeenschapsbanden.

Voorbeelden

- Leger des Heils – Beheert vastgoed voor opvang, zorg en re-integratie van kwetsbare groepen.
- Gemeentelijke welzijnsorganisaties die vastgoed bezitten voor sociale en zorginitiatieven.
- Non-profit instellingen die vastgoed inzetten voor culturele projecten, bijvoorbeeld culturele centra of creatieve werkruimtes voor lokale kunstenaars.
- Zorginstellingen – variërend van verpleeghuizen, ziekenhuizen tot thuiszorgorganisaties.
- Stichtingen – vastgoed wordt ingezet ten behoeve van een maatschappelijke doelstelling. Dit kunnen sociale, culturele of educatieve stichtingen zijn.





Woningcorporatie

De Hoeder

Gedreven door maatschappelijke verantwoordelijkheid zet de Hoeder zich in voor het waarborgen van toegankelijke, betaalbare en duurzame woonruimte. Hij creëert een stabiele basis waarin mensen zich veilig en thuis voelen. Met oog voor de lange termijn en aandacht voor gemeenschappen, werkt de Hoeder samen aan leefbare wijken en draagt hij bij aan het welzijn van huidige én toekomstige generaties. Hij kiest voor investeringen die niet alleen rendement opleveren, maar ook blijvende waarde toevoegen aan het dagelijks leven van mensen.

“Onze verantwoordelijkheid is het bieden van een veilige en stabiele en betaalbare woonomgeving, met aandacht voor de behoeften van de bewoners.”

♥ Toegang

Betrouwbaar
Behulpzaam
Geduldig
Verbindend

Woningcorporatie De Hoeder



Kenmerken

- Non-profitorganisatie gericht op betaalbare huisvesting.
- Beheren van zowel sociale huurwoningen als gemengde huurwoningen.
- Focus op de lange termijn: duurzame en toekomstgerichte woningbouw en wijkontwikkeling.
- Regelmatige samenwerking met lokale overheden, bewoners en andere stakeholders.
- Onderworpen aan strikte wet- en regelgeving (bijv. de Woningwet).
- Actief betrokken bij de verduurzaming van het woningaanbod en het verbeteren van de woonkwaliteit.

Waarom vastgoed in bezit?

- Betaalbare huisvesting bieden: zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen.
- Woningvoorraad verduurzamen: investeringen in de verduurzaming van bestaande woningen.
- Stabiele huurinkomsten: zorgen voor een duurzame cashflow om opnieuw te investeren in woningbouw en onderhoud.
- Woonkwaliteit verbeteren: verbeteren leefomgeving door renovaties en wijkvernieuwingen.
- Maatschappelijke waarde creëren: bijdragen aan de sociale integratie van bewoners en verbeteren leefbaarheid in wijken.

Woningcorporaties zijn non-profitorganisaties die verantwoordelijk zijn voor het beheren en ontwikkelen van betaalbare huurwoningen in Nederland. Ze hebben als doel om huisvesting beschikbaar te stellen voor mensen met een lagere of middeninkomen. Woningcorporaties beheren een groot aantal woningen en investeren in zowel nieuwbouw als het onderhoud en de verduurzaming van bestaand woningaanbod. Ze spelen een belangrijke rol in het aanbieden van woningen in zowel stedelijke als landelijke gebieden.

Need to know

Woningcorporaties werken nauw samen met de gemeente en lokale stakeholders, en hebben vaak een belangrijke rol in wijkvernieuwingen. Ze zijn verantwoordelijk voor zowel het aanbieden van betaalbare woningen als het verbeteren van de leefbaarheid en duurzaamheid van de buurt.

Voorbeelden

- Ymere – Actief in de regio Groot-Amsterdam, biedt betaalbare woningen en werkt aan duurzame stadsontwikkeling.
- Woonbron – Beheer van vastgoed in de regio Rotterdam, gericht op het verbeteren van de woonomstandigheden van huurders.
- De Alliantie – Beheer van een grote portefeuille in de regio Amsterdam en omstreken, werkt aan verduurzaming en herstructurering van wijken.
- Stichting Woonbedrijf – Actief in de regio Eindhoven, biedt betaalbare huurwoningen en werkt aan wijkontwikkeling.





Private Equity

De Jager

De Jager wordt gedreven door vastberadenheid en de wil om kansen te creëren, zelfs in de meest uitdagende omstandigheden. Hij is gefocust op het bereiken van doelen en het overwinnen van obstakels om uiteindelijk succes te behalen. De Jager kijkt altijd vooruit, op zoek naar mogelijkheden om zijn ambities te realiseren. Hij handelt snel en doelgericht, zonder zich te laten afleiden door weerstand, en neemt risico's om zijn visie te verwezenlijken en winst te maximaliseren. Zijn vastberadenheid en doorzettingsvermogen stellen hem in staat om grenzen te verleggen en nieuwe hoogtes te bereiken.

“Snel schakelen en de juiste kansen grijpen – dat is wat ons onderscheidt. Wij worden gedreven door resultaat en het behalen van waarde voor onze investeerders.”

♥ **Snelheid**

Doelgericht
Volharding
Assertief
Resultaatgericht

Private Equity De Jager



Kenmerken

- Belegt met kapitaal van particuliere investeerders of institutionele partijen.
- Richt zich vaak op vastgoed met potentieel voor hoge rendementen door herontwikkeling of verbetering.
- Heeft meestal een korte tot middellange termijn horizon (3-7 jaar).
- Actief in het beheer en herstructurering van vastgoed.
- Heeft vaak een risicobereidheid die varieert van gemiddeld tot hoog, afhankelijk van de markt en het vastgoedtype.

Waarom vastgoed in bezit?

- Waardegroei: vastgoed wordt herontwikkeld of geoptimaliseerd voor meer waarde bij verkoop.
- Hoge rendementen: investeren in vastgoed voor hoge rendementen door waardevermeerdering en huuroptimalisatie.
- Actief beheer: vastgoed wordt actief beheerd om efficiëntie te verhogen en kosten te verlagen.
- Korte termijn horizon: vastgoed wordt vaak 3-7 jaar aangehouden voor winst.
- Risicospreiding: diversificatie in vastgoedtypes en markten om risico's te beheren.

Private Equity (PE) is een investeringsvorm waarbij kapitaal van particuliere investeerders wordt gebundeld om vastgoed te verwerven, te optimaliseren en binnen 3-7 jaar met winst te verkopen. PE-firma's richten zich vaak op ondergewaardeerde of slecht beheerde objecten, waar door herontwikkeling, herpositionering of actief beheer waarde kan worden toegevoegd. Het rendement wordt na verkoop gedeeld met de investeerders.

Need to know

Private equity vastgoedbeleggers richten zich vaak op value-add-strategieën (beleggingen met meer risico), waarbij zij onbenut potentieel in vastgoed herontdekken en benutten. Dit kan door renovaties, herontwikkeling of het optimaliseren van bestaande huurcontracten om zowel de waarde als het rendement van het vastgoed te verhogen. Het doel is om vastgoed te transformeren en het rendement aanzienlijk te verbeteren voordat het wordt verkocht of opnieuw wordt gefinancierd.

Voorbeelden

Nederlandse Private Equity-bedrijven:

- Oostwegel Vastgoed: Actief in herontwikkeling van commercieel vastgoed in Nederland.
- PQR: Belegt en ontwikkelt vastgoed met een focus op kantoren en bedrijfsgebouwen in stedelijke gebieden.
- Mississippi Ventures: een investeringsfonds van Familie van Eerd. Zij investeren in verschillende bedrijven en start-ups.

Internationale Private Equity-bedrijven:

- Blackstone: Wereldwijd actief in het kopen, verbeteren en verkopen van vastgoed, met een aanzienlijke aanwezigheid in Nederland.
- Brookfield Asset Management: Actief in commercieel vastgoed en vastgoedontwikkeling, met investeringen in verschillende markten wereldwijd.
- Kohlberg Kravis Roberts & Co (KKR): een van de grootste private equity firma's ter wereld. Actief investeren en beheren van bedrijven met als doel deze te laten groeien en waarde te verhogen en ze vervolgens te verkopen.
- Cartecourt: richt zich op het investeren in groeiende bedrijven. Hun focus ligt op industriële diensten en gezondheidszorg.





Ondernemer-eigenaar | zakelijk

De Rebel

De Rebel laat zich niet tegenhouden door traditionele normen of conventies. Met een heldere visie en een scherpe focus op zijn doelen, volgt hij zijn principes en idealen, ongeacht wat anderen denken. Hij is bereid om risico's te nemen en buiten de gebaande paden te denken om zijn visie te realiseren. Ondanks uitdagingen en ingewikkelde keuzes die op zijn pad komen, blijft hij vastberaden in zijn streven om succesvol te zijn in wat hij doet. Zijn flexibiliteit en onafhankelijkheid stellen hem in staat snel in te spelen op veranderende omstandigheden zonder daarbij afhankelijk te zijn van anderen.

“Ik neem de touwtjes in handen, kies mijn eigen pad en durf te vernieuwen. Ondernemen is risico nemen, maar ook kansen grijpen waar anderen aarzelen.”

♥ **Vrijheid**

Onafhankelijk
Vrijgevochten
Doorzetter
Doener

De Rebel



Kenmerken

- Bezit vastgoed voor eigen zakelijk gebruik en waarde creatie.
- Vaak met een duidelijke strategische focus voor het bedrijf (bijv. productiefaciliteiten, winkels).
- Lange termijn horizon, gericht op bedrijfs groei en vastgoedontwikkeling.
- Minder afhankelijk van huurders of externe verhuurders.
- Beheert het vastgoed zelf of met een beperkt extern beheer.
- Kan actief betrokken zijn bij het onderhoud, de renovaties en herontwikkelingen van het vastgoed.

Waarom vastgoed in bezit?

- Zakelijk gebruik: vastgoed ondersteunt de dagelijkse bedrijfsvoering (bijv. productie, verkoop, kantoor).
- Langetermijnstabiliteit: vastgoed biedt zekerheid voor de lange termijn.
- Kosten beheersing: eigenaar zijn helpt vaste lasten (huur) te beheersen en bedrijfszekerheid te waarborgen.
- Waardegroei: waarde creatie door renovaties en strategische verbeteringen, zoals renovaties of uitbreidingen.
- Risicospreiding: vastgoed als tastbaar bezit naast andere zakelijke risico's. Vastgoed als zekerheid.
- Pensioenvoorziening: vastgoed als vermogensopbouw voor later, bijvoorbeeld als aanvullende pensioenvoorziening.

Een ondernemer-eigenaar is een persoon of bedrijf die vastgoed bezit en gebruikt voor eigen zakelijke doeleinden. Dit vastgoed kan variëren van bedrijfspanden, winkels, fabrieken, tot kantoorgebouwen. In tegenstelling tot andere vastgoedeigenaren, zoals investeringsmaatschappijen, heeft de ondernemer-eigenaar direct gebruik van het vastgoed voor de eigen bedrijfsvoering. Het vastgoed kan dus zowel een functioneel als financieel doel dienen. De diversiteit tussen ondernemer-eigenaren is groot, van zakelijk tot persoonlijk met veel tot weinig of geen kennis van vastgoed.

Need to know

Veel lokale ondernemers die vastgoed in de binnenstad bezitten, zoals winkeleigenaren en familiebedrijven, hebben vaak sterke banden met de lokale gemeenschap. Dit betekent dat ze meer geneigd zijn om samen te werken met de gemeente en andere lokale stakeholders om de leefbaarheid van de buurt te verbeteren, bijvoorbeeld door lokale evenementen te ondersteunen of panden te renoveren om de aantrekkingskracht van de stad te vergroten.

Voorbeelden

- Familiebedrijven met eigendom van bedrijfspanden – bijvoorbeeld een lokale fabrikant die zijn productiehuis bezit.
- Winkeleigenaren (professioneel) – bijvoorbeeld een ondernemer die een winkelpand bezit en het gebruikt voor zijn eigen retail activiteiten. Een goed voorbeeld van een winkeleigenaar is Ben van der Burg, de oprichter van Action. Of supermarkten Jumbo en Albert Heijn, in bezit van respectievelijk Familie van Eerd en Ahold. Een winkeleigenaar kan overigens ook een eigenaar zijn met één pand in de binnenstad.
- Winkel/bedrijfspanden eigenaren (klein): een regionale of lokale ondernemer in de binnenstad met vaak één pand in eigendom.
- Bedrijfscampus – grotere ondernemingen die meerdere gebouwen of een bedrijfsverzamelgebouw bezitten om hun bedrijfsmiddelen en personeel te huisvesten.





Ondernemer-eigenaar | persoonlijk

De Naïeveling

De Naïeveling focust vooral op zijn eigen zaak en de dagelijkse praktijk. Hij is niet bezig met strategieën of lange termijn plannen, maar handelt vooral vanuit wat direct nodig is. Hij neemt dingen zoals ze komen en denkt niet altijd na over de gevolgen op de lange termijn. Zijn aanpak is simpel en praktisch, zonder veel poespas. Hij staat niet per se open voor verandering of nieuwe inzichten, maar doet wat voor hem werkt en houdt het liefst de dingen simpel.

“Ik run mijn zaak, geen vastgoedportefeuille. Ik weet alles van mijn vak maar niet van stenen.”

♥ **Onbevangenheid**

Vertrouwen
Optimist
Open blik
Onwetend

De Naïeveling



Kenmerken

- Bezit vastgoed voor eigen zakelijk gebruik en waarde creatie.
- Vaak met een duidelijke strategische focus voor het bedrijf (bijv. productiefaciliteiten, winkels).
- Lange termijn horizon, gericht op bedrijfs groei en vastgoedontwikkeling.
- Minder afhankelijk van huurders of externe verhuurders.
- Beheert het vastgoed zelf of met een beperkt extern beheer.
- Kan actief betrokken zijn bij het onderhoud, de renovaties en herontwikkelingen van het vastgoed.

Waarom vastgoed in bezit?

- Zakelijk gebruik: vastgoed ondersteunt de dagelijkse bedrijfsvoering (bijv. productie, verkoop, kantoor).
- Lange termijn stabiliteit: vastgoed biedt zekerheid voor de lange termijn.
- Kosten beheersing: eigenaar zijn helpt vaste lasten (huur) te beheersen en bedrijfszekerheid te waarborgen.
- Waarde groei: waarde creatie door renovaties en strategische verbeteringen, zoals renovaties of uitbreidingen.
- Risicospreiding: vastgoed als tastbaar bezit naast andere zakelijke risico's. Vastgoed als zekerheid.
- Pensioenvoorziening: vastgoed als vermogensopbouw voor later, bijvoorbeeld als aanvullende pensioenvoorziening.

Een ondernemer-eigenaar is een persoon of bedrijf die vastgoed bezit en gebruikt voor eigen zakelijke doeleinden. Dit vastgoed kan variëren van bedrijfspanden, winkels, fabrieken, tot kantoorgebouwen. In tegenstelling tot andere vastgoedeigenaren, zoals investeringsmaatschappijen, heeft de ondernemer-eigenaar direct gebruik van het vastgoed voor de eigen bedrijfsvoering. Het vastgoed kan dus zowel een functioneel als financieel doel dienen. De diversiteit tussen ondernemer-eigenaren is groot, van zakelijk tot persoonlijk met veel tot weinig of geen kennis van vastgoed.

Need to know

Veel lokale ondernemers die vastgoed in de binnenstad bezitten, zoals winkeleigenaren en familiebedrijven, hebben vaak sterke banden met de lokale gemeenschap. Dit betekent dat ze meer geneigd zijn om samen te werken met de gemeente en andere lokale stakeholders om de leefbaarheid van de buurt te verbeteren, bijvoorbeeld door lokale evenementen te ondersteunen of panden te renoveren om de aantrekkingskracht van de stad te vergroten.

Voorbeelden

- Winkeleigenaren (professioneel) – bijvoorbeeld een ondernemer die een winkelpand bezit en het gebruikt voor zijn eigen retail activiteiten. Een goed voorbeeld van een winkeleigenaar is Ben van der Burg, de oprichter van Action. Of supermarkten Jumbo en Albert Heijn, in bezit van respectievelijk Familie van Eerd en Ahold. Een winkeleigenaar kan overigens ook een eigenaar zijn met één pand in de binnenstad.
- Winkel/bedrijfspanden eigenaren (klein): een regionale of lokale ondernemer in de binnenstad met vaak één pand in eigendom.





Particuliere investeerder | zakelijk

De Vernieuwer

De Vernieuwer wordt gedreven door een constante zoektocht naar verbetering en groei. Zijn nieuwsgierigheid, persoonlijke betrokkenheid en creatieve benadering stellen hem in staat om buiten de gebaande paden te denken en nieuwe mogelijkheden te ontdekken. Hij is flexibel en in staat snel te schakelen, zich aan te passen aan veranderende marktomstandigheden en kansen te benutten. Verandering ziet hij als een kans om grenzen te verleggen en zijn vastgoedportefeuille verder vorm te geven zodat een duurzame en toekomstbestendige groei wordt bewerkstelligd.

“Ik zie kansen waar anderen ze niet zien. Flexibiliteit en snelle actie zijn mijn kracht om te investeren in de toekomst.”

♥ **Verandering**

Flexibel
Betrokken
Creatief
Onafhankelijk

De Vernieuwer



Kenmerken

- Belegt vaak op eigen naam met eigen kapitaal.
- Richt zich op kleinere of middelgrote vastgoedobjecten, variërend van woningen tot commerciële panden.
- Kan zowel actief als passief beheer toepassen, afhankelijk van de voorkeur voor betrokkenheid.
- Risicoprofiel varieert van laag tot hoog, afhankelijk van het type vastgoed en de locatie.
- Beleggingshorizon is vaak lange termijn, met een focus op waardegroei en/of huurinkomsten.
- Heeft meer persoonlijke betrokkenheid dan institutionele investeerders.

Waarom vastgoed in bezit?

- Huurinkomsten genereren: zorgen voor stabiele, regelmatige inkomsten uit huur.
- Waardegroei realiseren: vastgoedinvesteringen verhogen in waarde door marktontwikkelingen en renovaties.
- Kapitaalbehoud: vastgoed biedt een betrouwbare manier om vermogen op lange termijn te beschermen en te laten groeien.
- Flexibiliteit in beleggingen: mogelijkheid om vastgoed te kopen voor zowel privégebruik als investeringsdoeleinden.
- Risicospreiding: vastgoedinvesteringen helpen in het spreiden van risico's, vooral als aanvulling op andere beleggingscategorieën.

Een particuliere investeerder is een individu die vastgoed koopt en bezit om financieel rendement te behalen. Dit kan zowel voor persoonlijk gebruik als als investering. Particuliere investeerders richten zich niet alleen op vastgoed in binnensteden, maar ook vastgoed op andere locaties kunnen onderdeel zijn van hun portefeuille. Ze nemen zelf de verantwoordelijkheid voor het beheer of schakelen externe partijen in voor het operationele beheer. De diversiteit tussen particuliere investeerders is groot, van zakelijk tot persoonlijk met veel tot weinig of geen kennis van vastgoed.

Need to know

De meeste particuliere investeerders beginnen met vastgoed als een manier om vermogen op te bouwen en een stabiele inkomstenstroom te genereren. Ze hebben vaak de mogelijkheid om flexibeler te reageren op marktomstandigheden in vergelijking met grotere institutionele beleggers en staan vaak open voor vernieuwing. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat ze investeren in opkomende locaties of innovatieve vastgoedontwikkelingen, zoals verduurzaming of herbestemming van panden.

Voorbeelden

- Particuliere woningbezitters – mensen die vastgoed kopen om te verhuren, zoals woningen of appartementen.
- Commerciële vastgoedbezitters – lokale ondernemers of particulieren die winkels, kantoren of bedrijfsruimtes bezitten en verhuren.
- Horeca vastgoedbezitters – eigenaren van hotels, restaurants of cafés die het vastgoed voor hun eigen onderneming gebruiken.





Particuliere investeerder | persoonlijk

De Onschuldige

De Onschuldige is iemand die zich niet actief bezighoudt met strategische keuzes en toekomstplannen. Hij benadert situaties zonder veel voorkennis of ervaring en laat ontwikkelingen vaak op zich afkomen. Hij voelt zich niet gedwongen om alles zelf te regelen en handelt vooral wanneer het echt noodzakelijk is. Deze houding kenmerkt zich door een zekere openheid en het vermogen om het onverwachte te accepteren, zonder al te veel zorgen vooraf. Daardoor straalt hij een rustige, eenvoudige benadering uit, waarbij de focus vooral ligt op het behouden van stabiliteit en het vermijden van onnodige obstakels of moeilijkheden.

“Ik wacht af en afhankelijk van de situatie reageer ik. Pas als het echt nodig is, kom ik in actie.”

❤ **Eenvoud**

Naïef
Afwachtend
Positief
Onervaren

De Onschuldige



Kenmerken

- Belegt vaak op eigen naam met eigen kapitaal.
- Richt zich op kleinere of middelgrote vastgoed-objecten, variërend van woningen tot commerciële panden.
- Kan zowel actief als passief beheer toepassen, afhankelijk van de voorkeur voor betrokkenheid.
- Risicoprofiel varieert van laag tot hoog, afhankelijk van het type vastgoed en de locatie.
- Beleggingshorizon is vaak lange termijn, met een focus op waardegroei en/of huurinkomsten.
- Heeft meer persoonlijke betrokkenheid dan institutionele investeerders.

Waarom vastgoed in bezit?

- Huurinkomsten genereren: zorgen voor stabiele, regelmatige inkomsten uit huur.
- Waardegroei realiseren: vastgoedinvesteringen verhogen in waarde door marktontwikkelingen en renovaties.
- Kapitaalbehoud: vastgoed biedt een betrouwbare manier om vermogen op lange termijn te beschermen en te laten groeien.
- Flexibiliteit in beleggingen: mogelijkheid om vastgoed te kopen voor zowel privégebruik als investeringsdoeleinden.
- Risicospreiding: vastgoedinvesteringen helpen in het spreiden van risico's, vooral als aanvulling op andere beleggingscategorieën.

Een particuliere investeerder is een individu die vastgoed koopt en bezit om financieel rendement te behalen. Dit kan zowel voor persoonlijk gebruik als als investering. Particuliere investeerders richten zich niet alleen op vastgoed in binnensteden, maar ook vastgoed op andere locaties kunnen onderdeel zijn van hun portefeuille. Ze nemen zelf de verantwoordelijkheid voor het beheer of schakelen externe partijen in voor het operationele beheer. De diversiteit tussen particuliere investeerders is groot, van zakelijk tot persoonlijk met veel tot weinig of geen kennis van vastgoed.

Need to know

De meeste particuliere investeerders beginnen met vastgoed als een manier om vermogen op te bouwen en een stabiele inkomstenstroom te genereren. Ze hebben vaak de mogelijkheid om flexibeler te reageren op marktomstandigheden in vergelijking met grotere institutionele beleggers en staan vaak open voor vernieuwing. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat ze investeren in opkomende locaties of innovatieve vastgoedontwikkelingen, zoals verduurzaming of herbestemming van panden.

Voorbeelden

- Particuliere woningbezitters – mensen die vastgoed kopen om te verhuren, zoals woningen of appartementen.
- Commerciële vastgoedbezitters – lokale ondernemers of particulieren die winkels, kantoren of bedrijfsruimtes bezitten en verhuren.
- Horeca vastgoedbezitters – eigenaren van hotels, restaurants of cafés die het vastgoed voor hun eigen onderneming gebruiken.





Gemeente | eigenaar/gebruiker-beheerder

De Bemiddelaar

De Bemiddelaar is gericht op het vinden van evenwicht tussen uiteenlopende belangen en het creëren van ruimte voor samenwerking. Hij luistert zorgvuldig naar alle partijen en bevordert open communicatie om begrip en vertrouwen te vergroten. Met een praktische en geduldige aanpak helpt hij conflicten te voorkomen of op te lossen, zodat processen soepel verlopen. Zijn focus ligt op het bouwen aan relaties en het ondersteunen van gezamenlijke oplossingen die draagvlak hebben en bijdragen aan duurzame, gemeenschappelijke doelen.

“Het is mijn rol om mensen en belangen met elkaar te verbinden om zo samen tot gedragen en duurzame oplossingen te komen.”

♥ **Verbinding**

Empathisch
Geduldig
Neutraal
Probleemoplossend

Gemeente | eigenaar/gebruiker-beheerder

De Bemiddelaar



Kenmerken

- Belegt vaak met publiek kapitaal in vastgoedobjecten, zoals gemeentelijke gebouwen en sociale woningbouw.
- Richt zich op grotere vastgoedobjecten met maatschappelijke waarde.
- Past actief beheer toe, met de focus op functionaliteit en bereikbaarheid.
- Risicoprofiel varieert afhankelijk van het type vastgoed en de maatschappelijke functie.
- Belegingshorizon is vaak lange termijn, gericht op stabiliteit en maatschappelijke waarde.

Waarom vastgoed in bezit?

- Publieke dienstverlening: vastgoed wordt gebruikt voor het bieden van diensten aan inwoners.
- Woonbehoefte invullen: vastgoed voor sociale woningbouw en betaalbare huisvesting.
- Wijkontwikkeling: investeren in vastgoed ter verbetering van leefbaarheid en stedelijke vernieuwing.
- Maatschappelijke waarde creëren: bijdragen aan integratie, economische groei en openbare ruimte.
- Langdurige waarde behouden: vastgoed wordt langdurig aangehouden voor waarde opbouw.

Een gemeente is een publieke instelling die onroerend goed bezit en beheert in het kader van haar gemeentelijke taken, zoals het bieden van publieke voorzieningen en het faciliteren van maatschappelijke doelen. Gemeenten bezitten vaak diverse vastgoedobjecten, van kantoren en gemeentelijke gebouwen tot openbare ruimtes en sociale woningbouw. Het vastgoed wordt zowel gebruikt voor eigen gebruik (bijvoorbeeld het gemeentehuis) als voor de huisvesting van voorzieningen die het welzijn van de gemeenschap bevorderen (bijvoorbeeld scholen, ziekenhuizen, en sportfaciliteiten).

Need to know

Gemeenten bezitten vaak vastgoed als middel om te zorgen voor de lange termijn ontwikkeling van de stad of regio, maar ze zijn ook vaak actief in het stimuleren van stedelijke vernieuwing en de transformatie van verouderde gebieden. Vaak gebeurt dit in samenwerking met private partijen, wat kan leiden tot vernieuwende projecten die de leefbaarheid en economische waarde van gebieden vergroten.

Voorbeelden

- Gemeente Amsterdam – bezit en beheert diverse gebouwen, waaronder sociale woningbouw, culturele instellingen en gemeentelijke kantoren.
- Gemeente Rotterdam – bezit vastgoed voor stadsvernieuwing, waaronder woonwijken en multifunctionele gemeentelijke gebouwen.
- Gemeente Utrecht – heeft vastgoed in bezit voor zowel sociale woningbouw als voor publieke voorzieningen zoals scholen en sportcomplexen.
- Gemeente Den Haag – bezit vastgoed voor het faciliteren van gemeentelijke diensten en biedt ruimte voor culturele evenementen en publieke functies.





Gemeente | ontwikkelaar

De Regisseur

De Regisseur wordt gedreven door het vermogen om verschillende belangen en processen effectief te coördineren en te verbinden. Hij richt zich op het realiseren van concrete en haalbare doelen, waarbij hij de nodige afstemming tussen partijen zoekt om stabiliteit en continuïteit te waarborgen. Door praktische, resultaatgerichte keuzes te maken, zorgt de Regisseur ervoor dat plannen niet alleen goed doordacht, maar ook efficiënt uitgevoerd worden. Met een scherpe focus op de lange termijn werkt de Regisseur aan het creëren van duurzame oplossingen die de samenleving versterken en het welzijn van de gemeenschap bevorderen.

“Het is mijn taak om de belangen van de stad voorop te stellen en een duurzame ontwikkeling te waarborgen.”

♥ **Publieke waarde**

Verbindend
Coördinerend
Verantwoordelijk
Pragmatisch

De Regisseur



Kenmerken

- Belegt vaak met publiek kapitaal in vastgoedobjecten, zoals gemeentelijke gebouwen en sociale woningbouw.
- Richt zich op grotere vastgoedobjecten met maatschappelijke waarde.
- Past actief beheer toe, met de focus op functionaliteit en bereikbaarheid.
- Risicoprofiel varieert afhankelijk van het type vastgoed en de maatschappelijke functie.
- Belegingshorizon is vaak lange termijn, gericht op stabiliteit en maatschappelijke waarde.

Waarom vastgoed in bezit?

- Publieke dienstverlening: vastgoed wordt gebruikt voor het bieden van diensten aan inwoners.
- Woonbehoefte invullen: vastgoed voor sociale woningbouw en betaalbare huisvesting.
- Wijkontwikkeling: investeren in vastgoed ter verbetering van leefbaarheid en stedelijke vernieuwing.
- Maatschappelijke waarde creëren: bijdragen aan integratie, economische groei en openbare ruimte.
- Langdurige waarde behouden: vastgoed wordt langdurig aangehouden voor waarde opbouw.

Een gemeente is een publieke instelling die onroerend goed bezit en beheert in het kader van haar gemeentelijke taken, zoals het bieden van publieke voorzieningen en het faciliteren van maatschappelijke doelen. Gemeenten bezitten vaak diverse vastgoedobjecten, van kantoren en gemeentelijke gebouwen tot openbare ruimtes en sociale woningbouw. Het vastgoed wordt zowel gebruikt voor eigen gebruik (bijvoorbeeld het gemeentehuis) als voor de huisvesting van voorzieningen die het welzijn van de gemeenschap bevorderen (bijvoorbeeld scholen, ziekenhuizen, en sportfaciliteiten).

Need to know

Gemeenten bezitten vaak vastgoed als middel om te zorgen voor de lange termijn ontwikkeling van de stad of regio, maar ze zijn ook vaak actief in het stimuleren van stedelijke vernieuwing en de transformatie van verouderde gebieden. Vaak gebeurt dit in samenwerking met private partijen, wat kan leiden tot vernieuwende projecten die de leefbaarheid en economische waarde van gebieden vergroten.

Voorbeelden

- Gemeente Amsterdam – bezit en beheert diverse gebouwen, waaronder sociale woningbouw, culturele instellingen en gemeentelijke kantoren.
- Gemeente Rotterdam – bezit vastgoed voor stadsvernieuwing, waaronder woonwijken en multifunctionele gemeentelijke gebouwen.
- Gemeente Utrecht – heeft vastgoed in bezit voor zowel sociale woningbouw als voor publieke voorzieningen zoals scholen en sportcomplexen.
- Gemeente Den Haag – bezit vastgoed voor het faciliteren van gemeentelijke diensten en biedt ruimte voor culturele evenementen en publieke functies.

