

DE STAD VERBETEREN DOE JE SAMEN

CBRE Global Investors vertrouwt in de kracht van Eindhoven en investeert daarom, namens internationale en nationale pensioenfondsen en verzekeraars, in aantrekkelijke binnenstedelijke concepten voor winkelen, wonen en werken – bij voorkeur in gemengde vorm. Asset Manager Niels Coolen kent de stad op zijn duimpje. Hoe kijkt hij aan tegen de ontwikkeling van Eindhoven en hoe draagt CBRE Global Investors daaraan bij?

Focus, innovatie en samenwerking. Met die drie woorden vat CBRE Global Investors-Asset Manager en -ontwikkelaar **Niels Coolen** de wijze samen waarop Eindhoven zichzelf opnieuw heeft uitgevonden én op de kaart heeft gezet nadat het Philips-tijdperk was afgesloten. ‘Ondanks de beëindiging, verplaatsing of verzelfstandiging van vrijwel alle Philips-activiteiten, kwam er dankzij succesvolle Philips-dochters als ASML en NXP een duidelijke focus op technologie. Aan de hand van het Triple Helix-model legden overheid, bedrijfsleven en kennisinstellingen samen de basis voor Brainport Eindhoven in het algemeen en de High Tech Campus in het bijzonder. Tegelijkertijd werd het accent gelegd op innovatie: al vele jaren worden in de regio Eindhoven miljarden euro’s geïnvesteerd in research & development.’ Dat betaalt zich nu uit.

UNIEK ECOSYSTEEM

Coolen noemt de High Tech Campus een ‘uniek ecosysteem’, met bedrijven en organisaties die onderling vervlochten zijn en, in het verlengde daarvan, onlosmakelijk verbonden met Eindhoven. ‘Met kennis als bijna oneindige grondstof is Brainport Eindhoven na Luchthaven Schiphol en Seaport Rotterdam de derde

economische regio van Nederland. De economische groei is hier bovendien al jaren bovengemiddeld. Eindhoven staat in veel internationale lijstjes bovenaan en juist omdat het unieke succesverhaal is gebaseerd op kennis, ziet de toekomst van de stad er volgens CBRE Global Investors goed uit.’

Sterker nog: **Coolen** durft Eindhoven te omschrijven als ‘stad van de toekomst’. ‘Bij gebrek aan een vergelijkbare stad in Nederland, kom je al snel bij een buitenlands equivalent uit. Ook Eindhoven is de afgelopen decennia veel internationaler geworden. Een deel van de bevolkingsgroei wordt veroorzaakt door expats en buitenlandse studenten.’

‘WE DOEN HET ZELF WEL’

Coolen, zelf geboren Eindhovenaar, is trots op de metamorfose die de stad ondergaat. ‘Temeer daar het succes niet los kan worden gezien van de cultuur. De veerkracht. Eindhoven is een stad van denken en doen. En van zelfbewustzijn en gezond opportunisme. De landelijke focus op de G4 waarvan nog steeds sprake is, heeft in Eindhoven geleid tot korte lijnen, samenwerking en een ‘we doen het zelf wel’-mentaliteit.’

Volgens **Coolen** is het hoog tijd dat Nederland meer



Niels Coolen



1



2

1/2_ *Bijenkorf*
3/4/6_ *De Heuvel*

oog krijgt voor wat er in Eindhoven gebeurt en nog gaat gebeuren. ‘Nog belangrijker is dat er ook naar wordt gehandeld, door meer tijd, energie en gelden vrij te maken voor de Lichtstad. Sinds de tijd dat ik afstudeerde aan de TU/e, ruim dertien jaar geleden, is Eindhoven ingrijpend ten goede veranderd. Neem de architectuur. Destijds was de gemeente al blij als iemand überhaupt een woontoren wilde bouwen, tegenwoordig hou je het aantal initiatieven niet bij en kan de gemeente ook eisen stellen aan de kwaliteit en schoonheid van de gebouwde omgeving. Wat niet wegneemt dat er in het centrum momenteel slechts 9.000 mensen wonen. Die geringe bevolkingsdichtheid verklaart het achterblijven van de levendigheid en het voorzieningenniveau, ook op cultureel gebied. Eindhoven is een stad in transitie die een bruisende binnenstad verdient.’



3

LOCATIE IS TROEF

Dat brengt **Coolen** bij winkelcentrum HEUVEL in Eindhoven, naast de Bijenkorf, een asset dat wordt gemanaged door CBRE Global Investors en één van de pijlers binnen het CBRE Dutch Retail Fund. Het werd enkele jaren geleden gemoderniseerd en verduurzaamd en kan zich dankzij het BREEAM-NL In-Use ‘Outstanding’-certificaat sindsdien afficheren als ‘het duurzaamste winkelcentrum van Nederland’. ‘De meeste mensen zien de HEUVEL enkel als een



4



5

‘DE HEUVEL ZAL MEEDANSEN MET DE GROEI EN TRANSITIE IN DE EINDHOVENSE BINNENSTAD’

overdekt winkelcentrum. Maar met onder andere de grootste parkeergarage van Eindhoven, Muziekgebouw Frits Philips, Holland Casino, winkels, appartementen en kantoren, is het veel meer dan dat. Met een oppervlak van 100.000 m² beslaat de HEUVEL maar liefst tien procent van de huidige binnenstad. En dat op een steengoede locatie, op vier minuten lopen van het Centraal Station en gelegen aan de centrale Markt. De locatie heeft de kwaliteit en dominantie om zich verder te ontwikkelen in een economisch belangrijke stad met groeipotentie.’

De ‘doorontwikkeling van de HEUVEL tot binnenstedelijk centrum’ die **Coolen** voor ogen heeft, kan volgens hem niet los worden gezien van de kwaliteits- en verdichtingslag die in de binnenstad noodzakelijk is. ‘It takes two to tango... De HEUVEL

6



zal meedansen met de groei en transitie in de binnenstad, zoals de herontwikkeling van het Van der Meulen Ansems-terrein aan de Vestdijk. Daar, direct ten oosten van de HEUVEL, zullen veel appartementen worden gerealiseerd. Dat betekent meer inwoners en kansen voor winkels en voorzieningen, met als uiteindelijk resultaat een levendiger binnenstad. En met de HEUVEL als centraal gelegen onderdeel ervan.’



7

8



9



ROTTERDAM ALS VOORBEELD

Plannen voor de HEUVEL zijn volgens **Coolen** in de maak op basis van een heldere visie. ‘De contacten met de gemeente en architect Winy Maas, die als supervisor voor de binnenstad fungeert, zijn goed. We delen dezelfde ambities en visie op de binnenstad.’

Eindhoven mag in veel opzichten een unieke stad zijn, de opgave in de binnenstad is dat volgens **Coolen** niet. ‘Verschillen tussen Rotterdam en Eindhoven zijn er zeker, maar er zijn overeenkomsten met de kwaliteits- en verdichtingsslag in de binnenstad die in Rotterdam in volle gang is. Eindhoven kan zeker leren van de manier waarop het in Rotterdam al is gelukt om de levendigheid en dynamiek in het centrum te vergroten door vooral via hoogbouw veel woningen toe te voegen en kwaliteit in de gebouwde omgeving te maken.’

CBRE Global Investors gelooft in Eindhoven, besluit **Coolen**, maar omgekeerd weet Eindhoven zich met CBRE Global Investors ook verzekerd van een prettige partner. ‘Een partner die de kwaliteits- en verdichtingsslag in de binnenstad in gang kan zetten en die beschikt over financiële slagkracht, een sterke managementorganisatie en een schat aan kennis en ervaring door alle sectoren heen.’

‘EINDHOVEN IS EEN STAD VAN DENKEN EN DOEN. EN VAN ZELFBEWUSTZIJN EN GEZOND OPPORTUNISME’

7/8/9_ *Jonkheer*



NIELS COOLEN

EERSTE HERINNERING AAN EINDHOVEN

Ik ben opgegroeid in een plaats vlakbij Eindhoven, dat toen al een sterke winkelstad was. Ik kan mij de opening van de HEUVEL in 1992 nog goed herinneren. Het werd gepromoot als een beetje de ‘Champs-Élysées van Eindhoven’.

FAVORIET EINDHOVENS CAFÉ

Laat ik De Vooruitgang noemen, een café dat flink met zijn tijd is meegegaan en een

NEW YORKSE SFEER HEEFT. LEUKSTE RESTAURANT IN EINDHOVEN

De kwaliteit van de horeca in Eindhoven is de afgelopen jaren sterk verbeterd. Ik kies voor Down Town Gourmet Market, Eindhoven's eigen food market en mijns inziens een van de beste door de heel prettige sfeer en de menselijke maat.

MOOISTE GEBOUW IN EINDHOVEN

De Vestedatoren.

BELANGRIJKSTE ‘LESSON LEARNED’ IN 2019

Geef vorm aan inhoud.

GOED VOORNEMEN VOOR 2020

Ga ik bedenken tijdens de aankomende feestdagen.

ULTIEME ONTSPANNING

Sporten in het algemeen en zwemmen in het bijzonder.

GUILTY PLEASURE

Als oorspronkelijke Brabander ben ik zonder enig schuldgevoel gek op lekker eten en drinken.