

EINDHOVEN IN POST CORONA: HOOGSTE TIJD VOOR 'TRIPLE HELIX 2.0'



ma di wo do vr

5 MAART 2021

VISIE PRESENTEERT

de Eindhovense
VASTGOEDWEEK

MENSENMAKENdeSTAD

De binnenstad zoals
we die graag zien.

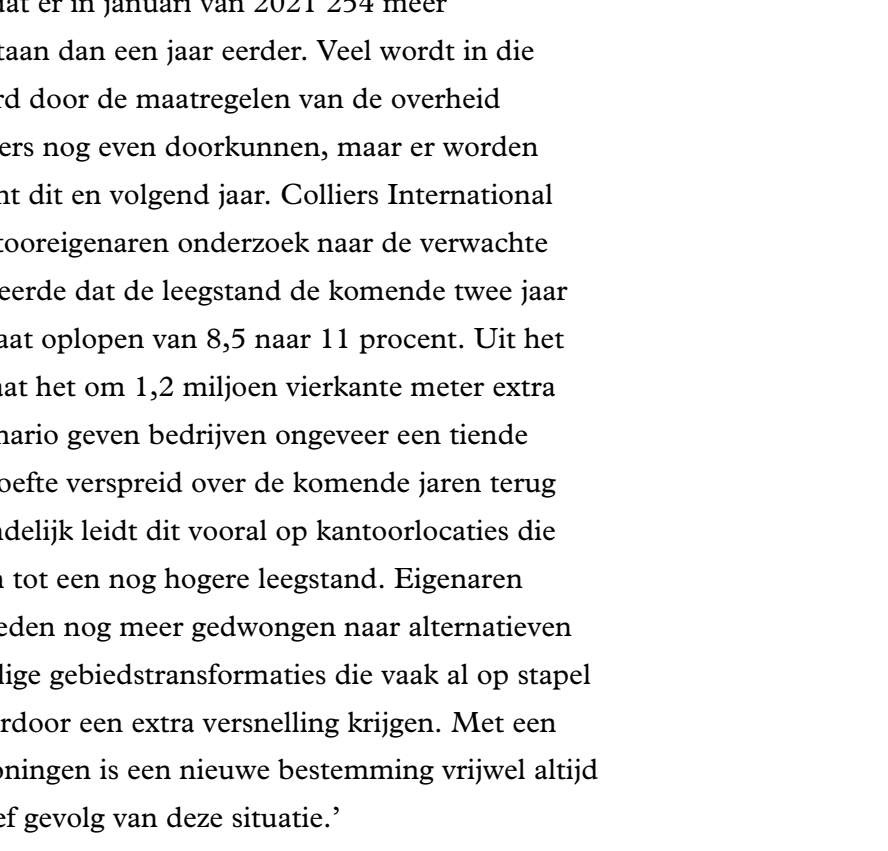
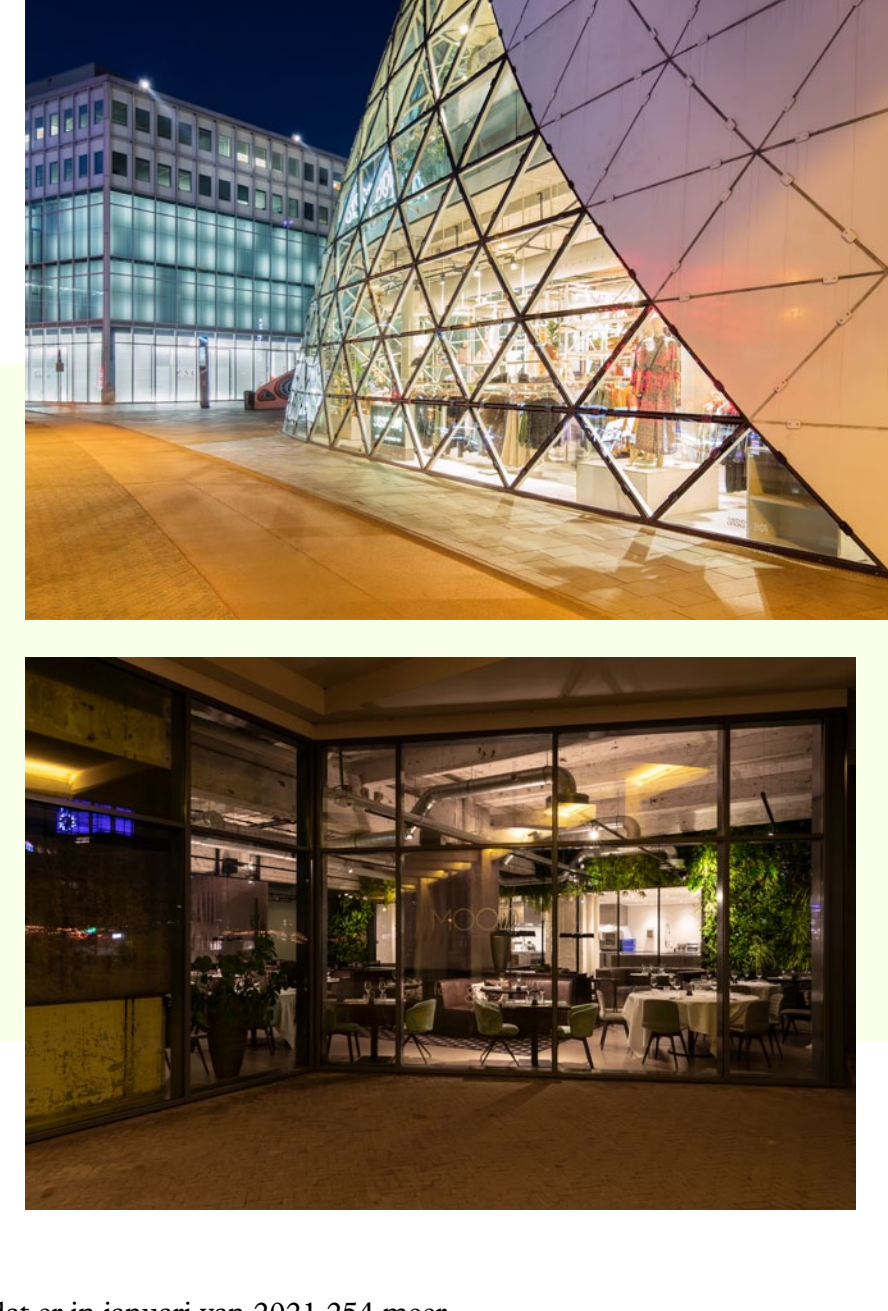
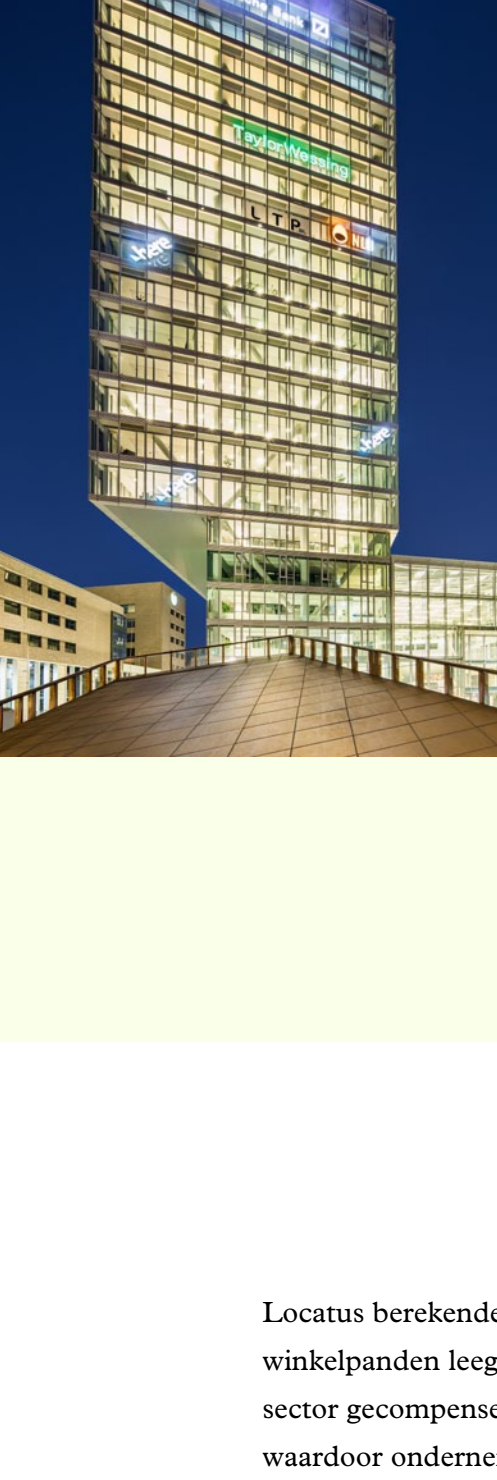
De komende maanden zullen we aandacht besteden aan de manier waarop steden weer een beetje uit de coronacrisis kruijen. Op welke manier werken retailers, horeca-aanbieders en beleggers samen aan een goede oplossing om mensen te laten werken, wonen en winkelen? Vandaag focussen we op Eindhoven.

Eindhoven is wel een mooie stad om te beginnen. Vóór de coronacrisis stonden daar alle seinen op groen; met groeiende bedrijven zoals ASML als motor wilden talentvolle mensen uit de hele wereld in Eindhoven wonen en werken. En dus worden er veel woningen gebouwd, vestigen zich grote retailers in de binnenstad en zag de horeca kansen in de groeiestad. Maar ja, het toerisme kwam tot stilstand door corona, de horeca heeft al een tijdje de deuren dicht en datzelfde geldt voor veel retailers en de cultuursector.

Tekst:
Petra Pronk
Beeld:
Shutterstock

De cijfers

Onlangs publiceerde ABN Amro een aardig rapport over de effecten van corona op de vastgoedsector in 2020. De waarde van het vastgoed steeg in 2020 minder hard dan in 2019: 5,9 versus 8,1 procent. Je ziet de crisis ook terug in het aantal vastgoedtransacties dat met 20,9 procent daalde in 2020. Het aantal kantoren dat van eigenaar wisselde in 2020 daalde met 28,7 procent en het aantal winkels met 30,4 procent. Ook de huren in de vrije sector daalden. In de steden in het zuiden en zuidwesten stegen de gemiddelde huurprijzen van kantoren de laatste jaren flink. Opvallend is dat de investeringen in kantoren in het westen en zuiden van het land toenamen. Landelijk stond eind 2020 6,9 procent van de verkooppanden in de retail leeg, een stijging van 6,3 procent in vergelijking met een jaar eerder. Natuurlijk zien we een grote daling van het aantal huurtransacties in de retail, ook in Eindhoven was dat het geval hoewel het aantal als een van de enige vijf grote steden niet onder het niveau van 2015 zakte.



Locatus berekende dat er in januari van 2021 254 meer winkelpanden leeg staan dan een jaar eerder. Veel wordt in die sector gecompenseerd door de maatregelen van de overheid waardoor ondernemers nog even doorkunnen, maar er worden veel klappen verwacht dit en volgend jaar. Colliers International deed onder 500 kantoreigenaren onderzoek naar de verwachte leegstand en constateerde dat de leegstand de komende twee jaar zeer waarschijnlijk gaat oplopen van 8,5 naar 11 procent. Uit het rapport: 'In totaal gaat het om 1,2 miljoen vierkante meter extra leegstand. In dit scenario geven bedrijven ongeveer een tiende van hun kantoorbehoefte verspreid over de komende jaren terug aan de markt. Uiteindelijk leidt dit vooral op kantoorlocaties die het nu al slecht doen tot een nog hogere leegstand. Eigenaren worden in deze gebieden nog meer gedwongen naar alternatieven te kijken. Grootschalige gebiedstransformaties die vaak al op stapel stonden, kunnen hierdoor een extra versnelling krijgen. Met een enorm tekort aan woningen is een nieuwe bestemming vrijwel altijd mogelijk. Een positief gevolg van deze situatie.'

Grote trends gaan sneller

Kortom, door het thuiswerken komen er vierkante meters kantoor op de markt, retail- en horecameters zullen ook vrijkomen en er is behoefte aan woningen. Grote trends dus die al speelden, zijn in een versneld scenario actueel geworden. Hoe is dat in Eindhoven? **Olaf Bakkers**, regiomanager **Acquisitie Zuid-Oost van Syntrus Achmea**, legt uit dat natuurlijk ook in Eindhoven de crisis wordt gevoeld. Dat heeft echter geen gevolgen voor de investeringen; zo kocht Syntrus Achmea namens zijn klanten onlangs 235 woningen in de stad onder de noemer 'De Bakermat'. 'Je merkt dat er wel wat vertraging ontstaat in projecten in aanbouw waarin we investeren, maar de angst van april vorig jaar dat er een bouwstop zou komen, is geen werkelijkheid geworden. Je ziet wel dat qua nieuwe investeringen het besluitproces wat stroperig is. Wij willen graag investeren voor onze klanten, maar de ambtelijke besluiten lijken iets trager te gaan.'

'MINDER VRAAG NAAR DE DURE APPARTEMENTEN VOOR EXPATS'

Olaf Bakkers

Minder vraag naar cashcows

Hij ziet dus hoe de behoefte bij de institutionele beleggers niet verandert, maar inhoudelijk verandert de vraag op de woningmarkt wel. 'Je ziet wat minder vraag naar de traditionele cashcows, de dure appartementen in het hoogste segment van de expats. De vraag naar middenhuur blijft groot en wij zoeken nog steeds dat soort objecten. Wat wel belangrijk is dat de indeling van de appartementen op orde moet zijn. Als je met zijn tweeën aan de keukentafel moet thuiswerken is dat lastiger dan dat je een extra kamer hebt. Projecten moeten flexibel zijn.' **Bakkers** heeft veel vertrouwen in Eindhoven. 'Wij zijn druk met verschillende projecten in Eindhoven. Dat is niet veranderd.' Hij denkt wel dat de vraag naar vastgoed verschuift de komende jaren. 'Veel mensen hoeven niet meer elke dag op kantoor te zijn. Dichtbij het werk wonen is daardoor minder noodzakelijk. Dat leidt ertoe dat meer mensen buiten de grote steden willen wonen, op zoek naar meer ruimte.'

Samenwerking

Wat **Bakkers** graag ziet is dat er veel samenwerking ontstaat tussen gemeenten, corporaties, beleggers en ontwikkelaars om snel te kunnen reageren op de vraag vanuit de markt. 'We zien bijvoorbeeld een grijze golf van 2 miljoen mensen in Nederland die een plek nodig hebben waar ze zorg en wonen kunnen combineren. Op die manier maak je ook ruimte voor de jongere doelgroepen. Je moet dus vraag en aanbod strak gaan managen, wij zien de oplossing in de samenwerking.'

Groot Masterplan

Rob van Gijzel, van 2008 tot 2016 burgemeester van Eindhoven, is het daar helemaal mee eens. Hij vindt dat het hoogste tijd is voor een groot masterplan om steden zoals Eindhoven uit de

'JE MOET DUS NU MESSCHERP EEN GEZAMENLIJKE AMBITIE FORMULEREN'

Rob van Gijzel

huidige crisis te helpen. Niet langer wachten dus op het groene licht vanuit Den Haag, maar hoogste tijd voor constructieve plannen van verschillende partijen die door de lokale overheid worden gereguleerd. Hij pleit daarbij voor een strategie zoals hij die eerder als burgemeester in de bankencrisis heeft gehanteerd en hoe hij de samenwerkingstafels middenhuur heeft aangepakt. 'Je moet dus nu messcherp een gezamenlijke ambitie formuleren, vervolgens zet je alle partijen aan tafel die dit concrete probleem kunnen oplossen en die laat je het met elkaar doen.'

'IN DE AANLOOP- STRATEN ONTSTAAT LEEGSTAND'

Carlo Welten

Zijn aanpak is, geleid op zijn ervaringen, niet geheel onlogisch. 'Per tafel, dus per thema stel je dan een regisseur aan die heel sterk oplossingsgericht gaat sturen en die met de partijen zoals beleggers, vastgoedbeheerders en banken met de overheid uitgaat van het gezamenlijk belang, zonder het afzonderlijk belang uit het oog te verliezen.' Centraal in de plannen voor de komende tijd zou moeten staan dat de angst die je terugziet bij veel bewoners en ondernemers omslaat in hoop. 'Nu hebben mensen lokaal het gevoel dat ze moeten afwachten totdat er iets gebeurt, maar als je met ze aan de slag gaat dan geeft dat weer perspectief. Daar moet je op aansturen: er moet vertrouwen zijn dat we samen kijken hoe we zo snel mogelijk de winkels open krijgen en hoe we de winkelier bij de opstart kunnen ondersteunen, hoe we samen het bezock kunnen stimuleren om straks weer naar musea, theater en restaurants te gaan. Hoe we leegstaande kantoren via makkelijke procedures kunnen ombouwen tot woningen. Hoe we de bouw tot aanjager van de economie kunnen maken. Als je gezamenlijk de tegels in handen neemt dan keert die hoop terug.'

Kwaliteitsimpuls aan de stad

Aan de telefoon neemt hij met ons de thema's door die op tafel zouden liggen in die overleggen: ga als overheid met de horeca en de vertegenwoordigers van de retail- en cultuurstellingen om de tafel over de vraag hoe we onder deze omstandigheden een kwaliteitsimpuls kunnen geven aan het gebruik van de stad en ga als overheid om de tafel met de vastgoedsector over het nieuwe werken (thuis en deeltijd op het werk). En zo zijn er zometertijd aantal uitdagingen te formuleren die de economie stimuleren en de leefbaarheid van de stad verbeteren. **Van Gijzel** vindt dat het de hoogste tijd is voor een triple helix 2.0-benadering zoals de aanpak van de bankencrisis in 2009 is gaan heten. Destijds zorgde intensief overleg tussen de lokale politiek, het bedrijfsleven en het onderwijs voor een ombuiging van de economische neergang naar economische voorspoed in de stad. 'Wat die aanpak kenmerkte is dat de partijen over hun eigenbelang heenstapten en dat de overheid meer focus op het resultaat dan op de regels. In die situatie zit je op dit moment ook. Het moet als lokale overheid denken: op welke manier gaan we ondernemers, bedrijven en het onderwijs helpen?'

Trends versneld door de crisis

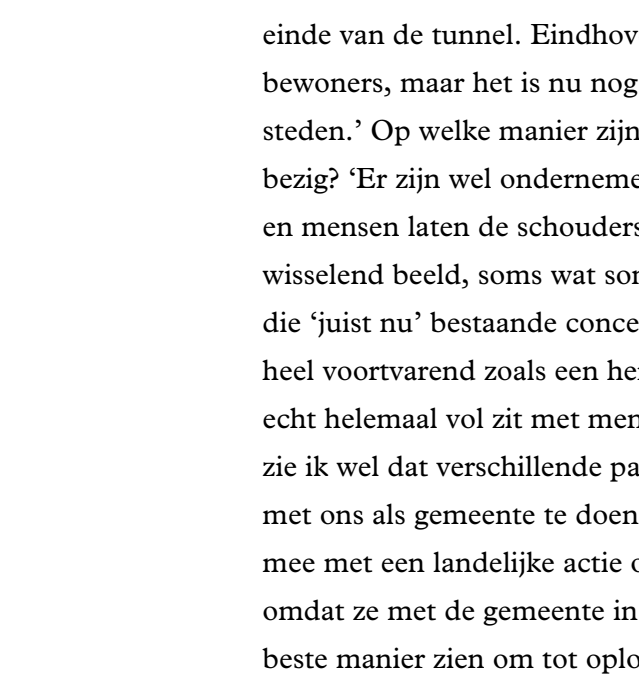
Carlo Welten van Colliers International ziet dat de grote trends in de vastgoedwereld, zoals flexwerken en de afnemende vraag naar offline retail, enorm versneld zijn door de crisis. Colliers International doet veel in Eindhoven's kantorenvastgoed en daar merkt hij dat bedrijven focussen op de 'clubhuisfunctie' van hun kantoren met daarbij wat flexibele werkplekken en goede voorzieningen voor thuiswerken. 'Vastgoedeigenaren worden geconfronteerd met de veranderende vraag naar de kwaliteit. Het moet duurzamer, coronaproef en daar zit voor ons de uitdaging om samen tot de ideale huisvestingsoplossing te komen. Het kantoor moet de perfecte plek zijn om samen te komen.'

'IN DE AANLOOP- STRATEN ONTSTAAT LEEGSTAND'

Carlo Welten

Volgens **Welten** is flexibiliteit het toverwoord. Dat geldt niet alleen voor de kantoren, maar ook voor de retailwereld. Colliers schreef dan ook onlangs een document waarin wordt voorgesteld om veel retailmeters in de binnensteden om te turnen in woonmeters. Volgens onderzoek zou dat 227 woningen kunnen opleveren in de lichtstad. 'De urgentie wordt groter door corona waardoor de markt voor online retail versneld is. De beveiligingsstraten in de centra zullen blijven, maar in de aanloopstraten gaat de functie voor dagelijks aankopen verdwijnen en daar ontstaat leegstand. Als je dan aantrekkelijk wilt blijven, moet je dat oplossen. En tegelijk is er een tekort aan woningen.' 'Wat heb je nodig om dat allemaal voor elkaar te krijgen? Hoe zorg je voor compacte binnensteden waar genoeg te doen is, voldoende woningen en relatief kleine kantoren met een 'clubhuisfunctie'? 'Dit soort grote problemen los je niet alleen op en moet je met alle partijen samen doen. De gedachte moet altijd zijn: hoe kan die plek een bijdrage leveren aan de stad zodat het een veilige, leefbare plek is om naar toe te gaan?'

Woonmeters in plaats van winkelvloer en kleinere kantoren dus, zo is de verwachting van **Welten**. 'Wat we vooral moeten leren is dat verandering zich steeds sneller opvolgt. Je kan dat niet altijd voorspellen; we hebben straks een financiële crisis en een gezondheids crisis achter de rug, maar wat gebeurt er daarna? Het is heel belangrijk dat gebouwen aan te passen zijn aan verschillende functies. Je moet nu al nadenken of je van een kantoor woningen kan maken.'



Snakken naar heropening

Vera Gielen (senior gebiedsmanager centrum) en **Emma Briggs** (senior projectleider economische transformatie) zien natuurlijk hoe de ondernemers in de binnenstad snakken naar de heropening.

Briggs: 'Het is echt heel zwaar voor retailers, horeca-ondernemers en mensen uit de culturele sector, maar er komt licht aan het einde van de tunnel. Eindhoven is nog steeds hot bij beleggers en bewoners, maar het is nu nog treurig met zoals in alle grote steden.' Op welke manier zijn ondernemers met de toekomst bezig? 'Er zijn wel ondernemers die volop met de zomer bezig zijn en mensen laten de schouders niet hangen.' **Gielen** ziet ook een wisselend beeld, soms wat somberte, maar ook wel ondernemers die 'juist nu' bestaande concepten verfrissen. 'Sommige retailers zijn heel voortvarend zoals een herenmodezaak die de komende weken echt helemaal vol zit met mensen die een afspraak maken. Verder zie ik wel dat verschillende partijen echt bereid zijn om het samen met ons als gemeente te doen. De horeca in Eindhoven doet niet mee met een landelijke actie om zonder dat het mag op te starten omdat ze met de gemeente in gesprek zijn en we dat beiden als beste manier zien om tot oplossingen te komen.'

Lastig praten

Het is soms wel een beetje lastig praten omdat de scenario's over wat er wel en niet mag heel erg afhangen van de regels vanuit Den Haag, zo legt **Gielen** uit. 'In de media zie je vaak de boze ondernemers, maar er is ook wel nuance. Het gaat vooral om de duidelijkheid en wij proberen die duidelijkheid altijd te geven, maar soms blijft het wel eens bij de interpretatie van de landelijke regels. Tegelijk kan je wel veel doen door met scenario's te werken; de anderhalve meter regels zullen waarschijnlijk blijven bestaan voorlopig dus daarmee kan je dan weer wel aan de slag.'

Briggs en **Gielen** snappen dat **Van Gijzel** refereert aan de "Triple Helixbenadering" waarbij onderwijs, het bedrijfsleven en de lokale overheid zich samen uit de bankencrisis van 2009 tot 2012 werkten. **Briggs**: 'Dat is sowieso onze tweede natuur om het zo te doen.' **Gielen** legt uit dat daar inderdaad hard aan wordt gewerkt. 'Vandaag en morgen is onzeker, maar daarom moet je echt kijken naar de lange termijn. Wij zijn dan ook gestart met de herijking van de Binnenstadsvisie waarin bijvoorbeeld bewoners, vastgoedeigenaren, de creatieve sector, onderwijsinstellingen en ondernemers samen aangeven welke problemen er zijn ontstaan tijdens de coronacrisis. Het gaat om de kwaliteit van leven, daarin onderstreep ik ook die visie van Rob van Gijzel. Het hangt allemaal samen met elkaar. Kijk, als er volgend jaar veel minder expats zouden komen wonen in de stad dan heeft dat effect op de dynamiek in de stad. Die samenhang zien wij ook.' Ondertussen zijn de experts het er wel over eens dat de coronacrisis bepaalde trends heeft versneld die actie vereisen: er zullen minder horeca-, retail- en kantoor meters nodig zijn en de behoefte aan woningen zal groot blijven. **Briggs**: 'Zeker, die binnensteden moeten minder multifunctioneel worden en er moet meer aandacht zijn voor leefbaarheid en kwaliteit. Een mooi moment om te resetten.'

En dat is natuurlijk direct de conclusie. De grote trends in de binnensteden zijn wel duidelijk, daar heb je 'Den Haag' helemaal niet voor nodig. Er komen minder meters voor winkels en horeca, kantoren worden kleinere clubhuizen en mensen hebben misschien meer behoefte aan ruimte. Als je dat als uitgangspunt neemt dan kun je met alle partijen samen een heleboel doen.

vgvisie.nl