

SAVILLS LEGT DE MEETLAT LANGS EINDHOVEN

de **Eindhovense** VASTGOEDWEEK

22 MAART 2021 VISIE PRESENTEERT

ma di wo do vr



MENSENMAKENdeSTAD

Reinier Wegman (l) en Jordy Kleemans

Met haar unieke en uitgebreide database is commercieel vastgoedadviseur Savills in staat om markten, steden en regio's nauwgezet te volgen en hier verrassende en next level analyses op los te laten. Dit geldt ook voor Eindhoven en de Brainport Regio daaromheen. Jordy Kleemans (Head of Research & Consultancy) en Reinier Wegman (Director Investment) geven een kijkje in de Savills-keuken en positioneren Eindhoven in de vastgoedmarkt.

Savills maakt indruk in de markt met haar uitgebreide analyses en onderzoeksrapporten. Een treffend voorbeeld is de 'City Special: Eindhoven' die in februari 2022 verscheen en een compleet overzicht biedt van de marktontwikkelingen in de stad. Doel is een beeld geven van de belangrijkste investeringsgebieden in Nederland. Eindhoven hoort daar dus nadrukkelijk bij, zo maakt Jordy Kleemans bij het begin van het gesprek duidelijk. 'Wij hebben al eerder de uitspraak gedaan dat wat ons betreft in Nederland geen sprake meer is van een G4 maar van een G5: met Eindhoven dat zich in het rijtje Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht voegt als de kernsteden van Nederland.' Over de drive van Savills om de ontwikkelingen in deze gebieden in beeld te brengen, zegt hij: 'Als internationaal vastgoedadviseur wordt van ons verwacht dat we beschikken over complete en accurate marktdata, gezien onze expertise en positie in de markt. De City Specials zijn bovendien erg leuk om te maken, wij bieden daarmee onze overwegend internationale klanten echt een lokaal kijkje in de keuken. Het levert ons ook lokaal goede contacten op, bijvoorbeeld met de samenwerkende gemeenten in de regio; zij kunnen veel doen met de kennis die wij aandragen en zij helpen ons: een echt partnership. Al deze kennis wordt ook meegenomen in andere onderzoeken en overzichten, zoals de jaarlijkse vastgoedmonitor die we voor de regio Eindhoven uitvoeren en waarin we onder andere de marktdynamiek van bedrijfsmatig en kantorenvastgoed analyseren en beschrijven.'

Tekst: Kees de Graaf
Beeld: Peter van Aalst

Opgaande lijn

Reinier Wegman, binnen Savills verantwoordelijk voor de kantoorbeleggingen, maakt duidelijk dat het recente onderzoeksrapport over Eindhoven een einde maakt aan discussie over de plek van de stad in de Nederlandse vastgoedmarkt: 'Niet iedereen was het eens met onze eerdere conclusie dat Eindhoven bij de grote vijf hoort, maar op basis van deze uitkomsten valt dat echt niet meer te ontkennen. Eindhoven maakt al een aantal jaren een sterk opgaande lijn door en daarmee verdient de stad meer credits. De markt is wellicht wat kleiner maar is zeer specialistisch en draagt daarmee bij aan het internationale profiel. Tech is niet meer weg te denken uit de wereldeconomie en neemt alleen nog maar aan belang en impact toe.' Wegman wijst op cijfers die aangeven dat het gemiddelde leegstandspercentage in de stad flink is gedaald en op de kantorennieuwbouw die volop plaatsvindt op de campussen en in het stationsgebied: 'In verhouding heeft Eindhoven de grootste pijnpijn aan nieuwbouwplannen van de G5. De komende jaren groeit de kantorennieuwvoorraad met een kleine tien procent.'

'DE KOMENDE JAREN GROEIT DE KANTOREN-VOORRAAD MET EEN KLEINE TIEN PROCENT'

Kwaliteit van leven

De stad moest daarbij wel van ver komen, kan Jordy Kleemans uit eigen herinnering reconstrueren: 'Ik studeerde hier begin deze eeuw aan de TU en toen zag de stad er echt nog anders uit. Op enkele uitzonderingen na was er nauwelijks hoogwaardig

aanbod in de stad te vinden, met name in het centrum. Wie nu het station uitloopt, ziet een heel andere stedelijke kwaliteit voor zich, die in de komende jaren alleen maar verder gaat toenemen.' Dat Eindhoven haar achterstand zo indrukwekkend heeft weten in te halen heeft volgens Kleemans ook te maken met de aandacht voor andere stedelijke functies en kwaliteiten: 'We zien dat Eindhoven zich duidelijk multifunctioneel ontwikkelt en dat er veel aandacht is voor de kwaliteit van leven in brede zin, voor de mix van wonen, werken en verblijven. Uit onze onderzoeken die we naar de succesvolle tech cities in de wereld doen - en waarin Eindhoven hoog scoort - blijkt dat de focus op welzijn zeker vruchten afwerpt. Mensen die werken bij tech-bedrijven hebben het in Eindhoven goed naar de zin.' Eindhoven heeft een grote aantrekkingskracht op (internationaal) tech-talent, aldus Kleemans. 'Dit komt niet alleen door het well-being element, maar ook door tal van evenementen en activiteiten, die worden georganiseerd. De dynamiek in de stad is niet alleen voelbaar, maar is ook meetbaar in data. Eindhoven doet het bijvoorbeeld heel goed op het gebied van economische en demografische groei, zo blijkt uit de gegevens van onze Savills Market Indicator (SMI). Deze SMI meet onafhankelijk de kwaliteit van gebieden en steden op basis van 6 pijlers, zoals economie en demografie, maar bijvoorbeeld ook duurzaamheid'.

Verduurzaming

Dat Eindhoven op deze en andere ranglijsten goed scoort, is volgens Reinier Wegman zeker geen reden om op de lauweren te gaan rusten. Zo staat de stad nog een flinke verduurzamingslag in het bestaand commercieel vastgoed te wachten. '15 procent van de voorraad voldoet nog niet aan de Label C-eis die in 2023 van kracht wordt. Dat is het hoogste percentage in de G5. In andere steden is er een natuurlijker proces waarbij nieuwbouw en transformatie de voorraad vernieuwen, Eindhoven loopt daarin nog achter.' Daarnaast ziet hij een ontwikkeling dat de beleggersmarkt zich steeds meer richt op locaties die met openbaar vervoer goed bereikbaar zijn. 'Eindhoven ligt op dat gebied wat achter. De stad heeft bijvoorbeeld weinig echte OV-hubs waaromheen je aan geconcentreerde verstedelijking zou kunnen werken.' Een ander punt van aandacht - op transactieniveau - is dat de kantoorbeleggers in Eindhoven voornamelijk nationale investeerders zijn. Wegman hierover: 'Daarmee wijkt de stad tot op heden echt af van bijvoorbeeld Amsterdam en Rotterdam. De situatie is overigens wel al aan het veranderen; het aanbod krijgt al meer een internationaal karakter - kijk bijvoorbeeld naar een fors aantal nieuwe projecten dat op stapel staat. Dat trekt nu al buitenlandse investeerders aan. Het 'uitleggen' van de stad aan internationale beleggers is iets waar Eindhoven de komende tijd verder aan kan werken, waardoor zij ook op dit front nog verder de concurrentie met de andere grote steden in Nederland aan kan gaan.'

U bent halverwege



Jordy Kleemans

- Beste restaurant:** Mood
- De lekkerste koffie:** Dubbele espresso bij Coffee-lovers
- Waar staat de stad voor in vier woorden:** Innovatie, no-nonsense, kennis, (Brabantse) gezelligheid
- Favo public space:** De Markt
- Favoriete winkel:**

- Cavallaro Napoli**
- Mooiste gebouw:** Het stationsgebouw
- Mooiste straat:** Stratumseind,
- misschien niet de mooiste maar wel de meest sfeervolle
- Persoonlijke City secret:** De Bierprofessor (speciaal biertje)
- Eerste herinnering aan Eindhoven:** mijn eerste studiedag op de campus van de

- Technische Universiteit Eindhoven (TU/e)**
- Welke mensen maken echt verschil in Eindhoven:** Vooral de mix van mensen
- Welke innovatie werkt in Eindhoven:** De brede samenwerking op het gebied van (tech) innovatie
- Welke buurt is echt in opkomst:** Het centrum is al

- leuk, maar gaat echte stappen maken in de komende jaren
- Wat gaat echt goed in de stad:** Samenwerking in de brede zin en een echte focus: tech!
- En wat moet echt beter:** Eigenlijk waar nu staving aan gewerkt wordt: inbreiding en functiemenging in het centrum
- Wat mag nooit weg of veranderd worden:** De locatie van de campus van TU/e en het PSV-stadion bijna midden in het centrum
- Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Cafe van Mol
- Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:** Langs de Dommel
- Wat wilde je vroeger later worden:** Eigenlijk al heel snel 'iets' met de gebouwde omgeving
- Welke wijze les neem jij ter harte:** Weet wat je kunt, maar vooral wat je niet kunt
- Van wie heb je het meeste geleerd:**

- Van mijn vader en één van mijn eerste collega's Guus (oude rot in het vak)
- Ben jij altijd zeker van je zaak:** Bijna altijd
- Waar kunnen ze jou voor wakker maken:** Voor de start van een vakantie naar Italië
- Waar ben je bang voor:** Misschien suf, maar eigenlijk niet echt voor iets
- Wat/wie maakt jou boos:** Oneerlijkheid
- Wat/wie maakt je blij:** Dingen opbouwen en verbeteren
- Waar moet je heel erg om lachen:** Om hele (te) flauwe woordgrappen
- Waar kun je wakker van liggen:** Gelukkig gebeurt dat uitzonderlijk weinig
- Waar ben je trots op:** Mijn gezin en mijn team
- Wie is jouw held:** Ik ben niet zo van de helden
- Wat is je favoriete muziek:** Armin van Buuren
- Wat is je favoriete sport:** Zwemmen om te doen, Formule 1 om te kijken

- Ben je een eenzeling of een groepsdier:** Groepsdier
- Introvert of extravert:** Extravert
- Optimist of pessimist:** Optimist
- Welke eigenschap waardeert u in uw partner:** Haar doorzettingsvermogen
- Guilty pleasure:** Zondag die zak chips op zondagmiddag op de bank
- Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je beste vrienden:** Niet over herhaling vatbaar
- Welk jaargetijde is het fijnst:** Zomer!
- Favoriet vakantiebestemming:** Italië
- Wat zou je graag eens willen bezitten:** Een vakantiehuis op Sicilië
- Topserie op Netflix:** La Casa de Papel
- Wat ga je zeker nog een keer doen:** Bungy Jumpen



Reinier Wegman

- De lekkerste koffie:** De koffie bij The Student
- Hotel was heerlijk!**
- Waar staat de stad voor**

- in vier woorden:** Innovatie, Kennis, Gezelligheid en Verbinding
- Favo public space:** Dutch Design Week

- Mooiste gebouw:** Kennedy Toren
- Eerste herinnering aan Eindhoven:** De verkoop van de Admirant in het centrum

- van Eindhoven
- Welke mensen maken echt verschil in Eindhoven:** Kenniswerkers
- Wat gaat echt goed in de stad:** De mix aan faciliteiten
- En wat moet echt beter:** De naamsbekendheid van Eindhoven
- Wat wilde je vroeger later worden:** Dat varieerde zeer sterk per jaar, maar vastgoed heeft me altijd aangetrokken
- Welke wijze les neem jij ter harte:** Wees geduldig en vertrouw dat je krijgt wat je toekomt
- Van wie heb je het meeste geleerd:** Mijn ouders
- Ben jij altijd zeker van je zaak:** Vaak wel ja...

- Waar kunnen ze jou voor wakker maken:** Een Formule 1 wedstrijd
- Waar ben je bang voor:** Staarden die verspreiden
- Wat/wie maakt jou boos:** Poetin en Baudet. Weet niet wie meer
- Wat/wie maakt je blij:** Mijn kinderen, met name mijn jongste zoon nu
- Waar moet je heel erg om lachen:** Hans Teeuwen
- Waar kun je wakker van liggen:** Werk
- Waar ben je trots op:** Van alles, maar vaak op kleine dingetjes die ook zo weer weg zijn
- Wie is jouw held:** Heb geen echte held als zodanig
- Wat is je favoriete muziek:** Coldplay
- Wat is je favoriete sport:** Autosport
- Ben je een eenzeling of een groepsdier:**

- of een groepsdier:** Beide
- Introvert of extravert:** Introvert
- Optimist of pessimist:** 40/60
- Welke eigenschap waardeert u in uw partner:** Toewijding en doorzettingsvermogen
- Guilty pleasure:** Geen
- Welk jaargetijde is het fijnst:** Zomer
- Favoriet vakantiebestemming:** Momenteel de Zwitserse bergen, maar vind eigenlijk alles heerlijk
- Wat zou je graag eens willen bezitten:** Vrije tijd
- Topserie op Netflix:** Peaky Blinders
- Wat ga je zeker nog een keer doen:** Heli-skiën

vgvisie.nl