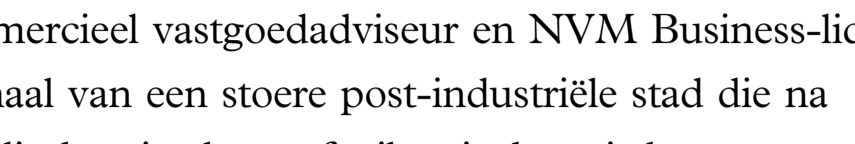


NVM BUSINESS-LID RENÉ KLOTZ: 'NIET MAUWEN MAAR SJOUWEN, ZEGGEN WE IN TILBURG'



Dankzij doortastende burgemeesters, een hechte samenwerkingsband tussen burgers, bedrijfsleven en bestuur en tot de verbeelding sprekende vastgoedprojecten kon Tilburg uitgroeien tot een van de economische motors van Brabant. Commercieel vastgoedadviseur en NVM Business-lid René Klotz vertelt het verhaal van een stoere post-industriële stad die na de teloorgang van de textielindustrie als een feniks uit de as is herrezen.

Crisis, welke crisis? René Klotz, al bijna dertig jaar commercieel vastgoedadviseur in Tilburg, ziet zijn stad enkel groeien en bloeien. 'Natuurlijk, de gekte met logistieke aanvangsrendementen tot 3,5 procent is uit de markt. Maar stijgende yields deren beleggers hier niet. Na de crisis van 2008-2013 hebben eigenaren een hele lage *loan-to-value*. Er is bovendien geen leegstand. Alle bedrijfsruimte, logistiek en kantoren zijn volledig bezet. Door die schaarste gaan na decennia van stagnatie de laatste jaren ook eindelijk de huren omhoog. Tilburg is al vier jaar op rij logistieke hotspot. We beschikken over een treinterminal, twee havens en overslagterminals en zijn aangesloten op de Nieuwe Zijderoute naar het Chinese Chengdu. Ook heeft Tilburg de snelst groeiende universiteit van Nederland. Brabant trekt van alle provincies bovendien de meeste buitenlandse investeringen.'

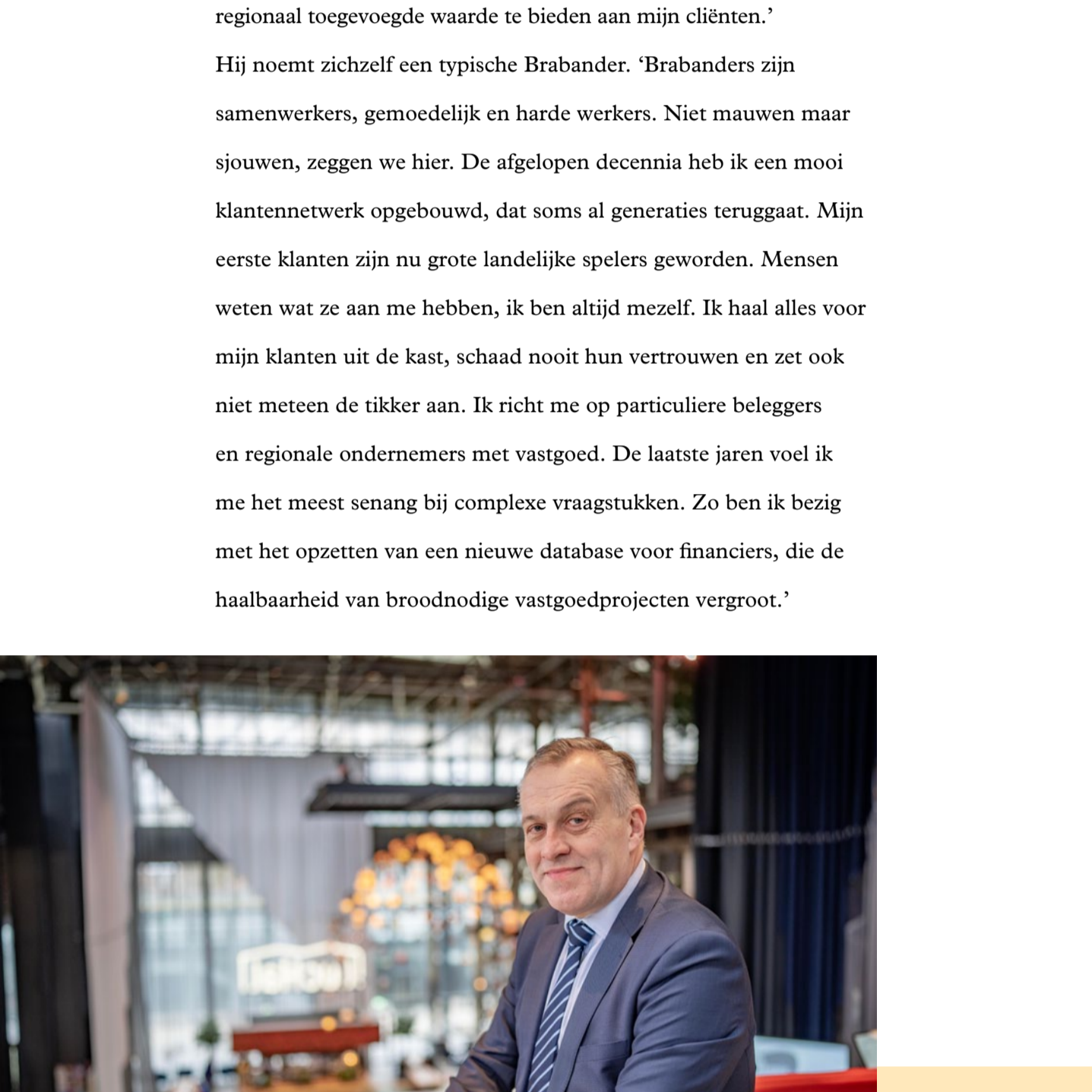
Tekst: Martijn van Leeuwen
Beeld: Peter van Aalt

Klotz weet waarover hij praat. De aimabele Brabander is sinds 1994 zelfstandig makelaar en met Klotz Bedrijfshuisvesting een begrip in Tilburg. Hij specialiseerde zich in de business-to-businessmarkt, waar hij zijn tijd verdeelt tussen transacties (40 procent), advies en taxaties (40 procent) en beleggingen (20 procent). Daarnaast is hij voorzitter van het Taxatie Management Instituut, directeur en mede-eigenaar van Taxatie Netwerk en voormalig NVM Business-voorzitter. 'Ik ben een verbinder die mensen en organisaties beter wil maken en koppel graag lokale specialisten aan landelijke opdrachtgevers. Binnen NVM Business ben ik betrokken bij database brainbay en onze taxatiesoftware fluX. Met de komst van grote makelaars heeft NVM Business aan invloed gewonnen. Deze *corporates* brengen veel data, waar alle NVM-makelaars van profiteren. Er staan nu overal jonge mensen aan het roer, die beseffen dat we alleen samen dingen voor elkaar kunnen krijgen. Het nieuwe kantoor van NVM Business in Utrecht Papendorp is daar een exponent van, ingericht als clubhuis waar we elkaar kunnen ontmoeten en inspireren.'

Rijnlands model

Bij deze werkwijze voelt Klotz zich thuis. 'Ik ben van het Rijnlands model: samenwerking tussen overheid en markt, het algemene belang laten prevaleren boven winstmaximalisatie. De Angelsaksische hard-zakelijke methode zit niet mijn aard. Ik ben geen makelaar die als een kat voor het muizengat loert. Als vroeg RICS-lid heb ik nooit een handeltje ernaast gehad; alleen zo kan je een onpartijdig en onafhankelijk adviseur zijn. Ik ben van het adagium wie goed doet, goed ontmoet. Ik kan met alle makelaars goed schakelen. Kennis en inzichten houd ik niet voor mezelf, maar deel ik. Mijn netwerk wend ik aan om de juiste partijen op de juiste plek te krijgen. Onze relevantie als vastgoedadviseur is afhankelijk van onze kennis van zaken, van feitelijke, onderbouwing en transparantie. NVM Business stelt ons in staat daaraan te voldoen, dankzij alle kennis en tools die het zijn leden verschaft. Of het nu gaat om huurprijnsinzichten van funda in business, referentiedata van brainbay, een duurzaamheidstoets of Wwft- en AVG-check. Dankzij die goede producten en data vanuit NVM Business ben ik in staat om lokaal en regionaal toegevoegde waarde te bieden aan mijn cliënten.'

Hij noemt zichzelf een typische Brabander. 'Brabanders zijn samenwerkers, gemoedelijk en harde werkers. Niet mauwen maar sjouwen, zeggen we hier. De afgelopen decennia heb ik een mooi klantennetwerk opgebouwd, dat soms al generaties teruggaat. Mijn eerste klanten zijn nu grote landelijke spelers geworden. Mensen weten wat ze aan me hebben, ik ben altijd mezelf. Ik haal alles voor mijn klanten uit de kast, schaad nooit hun vertrouwen en zet ook niet meteen de tikker aan. Ik richt me op particuliere beleggers en regionale ondernemers met vastgoed. De laatste jaren voel ik me het meest senang bij complexe vraagstukken. Zo ben ik bezig met het opzetten van een nieuwe database voor financiers, die de haalbaarheid van broodnodige vastgoedprojecten vergroot.'



'TILBURG BRENGT VEEL ONDERNEMERS VOORT DIE MET GROOTSE IDEEËN DE WERELD VEROVEREN'

Samenwerkingsstad

Ook Tilburg is volgens Klotz een echte samenwerkingsstad. 'Tilburg krijgt dingen voor elkaar omdat ze draagvlak creëert. Dat begon al met oud-burgemeester Broxk die cultuur een warm hart toedroeg. Hij heeft de hele kunstcluster bij elkaar gespaard door met de pet langs ondernemers en politiek-Den Haag te gaan. Dankzij hem beschikt Tilburg over de architectonisch spectaculaire Hogeschool van de Kunsten met zeven gerenommeerde opleidingen zoals het conservatorium, de dansacademie, academie voor bouw kunst en de Rockacademy waar ook Krezip en Danny Vera uit voortkwamen, maar ook de enige circusacademie van ons land. Ook luistert het stadsbestuur echt naar zijn bewoners. Het burgerinitiatief tot een park op het oude Van Gend en Loosterrein is gewoon uitgevoerd. In plaats van het vol te plempen met woningen is het Spoorpark nu een van de meest populaire ontspanplekken van de stad. Dat geldt ook voor de hippe Spoorzone, die stad en markt ontwikkelen volgens de alternatieve, tegendraadse smaak van de bevolking.'

Wereldmarktleider

Hij raadt het stadsbestuur aan de maakindustrie en logistiek te faciliteren. 'Dat is onze belangrijkste economische pijler. Tilburg brengt veel ondernemers voort die met grootse ideeën de wereld veroveren. Zo bedient een drukker de niche medicijn doosjes te maken. Farmaceuten wereldwijd loven hun product. Binnenkort openen ze een tweede nieuwe grotere fabriek waardoor ze jaarlijks 1 miljard in plaats van 500 miljoen doosjes gaan maken. Niemand weet dat in Tilburg de wereldmarktleider zit voor tandwielen. Dit bedrijf maakt wereldwijd gigantische tandwielen voor megagraafmachines. Een verborgen parel is een hightech bedrijf in een monumentaal pand dat digitale rekeningen voor vele zakelijke telecomproviders verzorgt in Europa en daarbuiten.'

'DOOR EEN OPLOPEND KANTORENTEKORT LOPEN BEDRIJVEN TILBURG VOORBIJ'

Insourcing

De groei komt echter in gevaar als er niet genoeg werkruimten zijn, waarschuwt hij. 'Veel bedrijven willen zich in Tilburg vestigen, maar een kantoor groter dan 1.000 m2 is nauwelijks beschikbaar. Het gevolg is dat ze Tilburg voorbijlopen. Voor een goede kantorenstrategie moet je tien jaar vooruit denken. Helaas denkt de politiek niet langer dan vier jaar vooruit. Een tekort dreigt ook in de logistieke sector. De onterechte discussie over de verdozing van Nederland leidt in sommige provincies al tot een nieuwbouwstop. De Suezkanaalblokkade, de coronacrisis en Oekraïneoorlog hebben echter aangetoond hoe kwetsbaar de mondiale *supply chain* is. Elk bedrijf is daarom bezig met *insourcing*. De komende jaren zal de behoefte aan opslag- en productieruimte dus nog sneller groeien. We kunnen onze energie beter steken in het verzinnen van slimme logistiek. Dat is precies waar onderwijs en bedrijfsleven in de Spoorzone aan werken: hoe met de grondschaarste de logistieke sector te accommoderen, bijvoorbeeld met gestapelde logistiek. Het is wel jammer dat minister Harbers Tilburg niet op de Europese lijst heeft gezet voor een miljoenensubsidie voor verbreding van het Wilhelminakanaal. Een schip vervoert negentig containers en voorkomt 89 vervuilende vrachtwagenritten naar de Rotterdamse haven.'

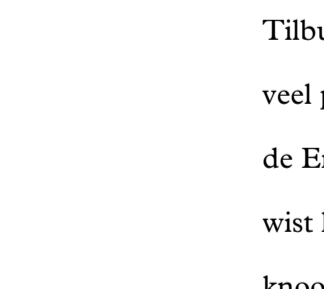
'ALS GEVOLG VAN DE CORONACRISIS EN OEKRAÏNEOORLOG ZAL DE BEHOEFTE AAN OPSLAG- EN PRODUCTIERUIMTE NOG SNELLER GROEIEN'

Cees Becht en Gerrit Broxk

Dat Tilburg zo in trek is, is geen zelfsprekendheid. De stad komt van ver, legt Klotz uit. 'Tilburg is na de teloorgang van de textielindustrie jaren zestig en zeventig door een diep dal gegaan. We zijn er bovenop gekomen dankzij sterke burgemeesters als Cees Becht (1957-1975) en Gerrit Broxk (1988-1997). Becht - Cees de Sloper - heeft veel oude textiel fabrieken afgebroken en van Tilburg een diensten- en onderwijsstad gemaakt. Broxk realiseerde veel projecten zoals het Kunstcluster aan de Schouwburging en de Emmapassage en haalde grote investeerders naar de stad. Ook wist hij Den Haag te overtuigen Tilburg de status van stedelijk knooppunt te geven, terwijl de kaarten al geschud leken. Broxk was een doener die een broertje dood had aan de eindeloze Nederlandse overlegcultuur. Teveel discussies, te weinig besluiten en veel te lange procedures ondermijnen de concurrentiekracht van Nederland, zei hij destijds met vooruitziende blik. In zijn tijd werd Tilburg de best bestuurde stad van het land met elk jaar een begrotingsoverschot - en is dat nog steeds.'

Arbeidsmigranten

Tot slot wil Klotz een lans breken voor de vele (arbeids)migranten in Brabant. 'Ze pikken niet onze banen af, zoals populistische politici rondbazuinen en velen hen nazeggen. Ze maken onze economische groei juist mogelijk. Zonder hen zou Brabant in sneltempo vergrijzen. Zonder die vele *expats* zou ASML geen wereldspeler kunnen zijn, zonder die half miljoen Oost-Europeaanen in Nederland zou de logistiek en de landbouw stilvallen. Brabantse dorpen zouden krimpen en leegstromen zonder al die Polen die heel goed integreren. De kerken in Tilburg Noord zitten vol met Polen, ze doen mee met de voetbalclub. Brabanders en Polen liggen elkaar wel. Net als Polen is Brabant katholiek, heerst er een hoge arbeidsethos en is er nog respect voor leidinggevend. Tilburg is weliswaar nog steeds een relatief arme stad. Maar de laatste jaren is er een zelfbewustzijn ontstaan dat er eerder niet was. Met die hernieuwde trots en een open houding naar de ander kunnen we alles gedaan krijgen.'



René Klotz
Makelaar en taxateur Commercieel vastgoed Klotz Bedrijfshuisvesting

Vooraf bezig met:
Advies, transacties, taxeren, beleggingen

Wil bereiken:
Tevreden opdrachtgevers door kwaliteit

Over 10 jaar:
Bestendiging mooie makelaarspraktijk en langzaam het stokje doorgeven aan een nieuwe generatie professionals

Het kantoormoment van de dag:
Fris en fruitig achter de PC, begin van de dag met eerste kopje koffie

Beste restaurant:
Kok Verhoeven

De lekkerste koffie:
The Rise Tilburg, een kantoorgebouw met een eigen koffie brander en eigen blend

Waar staat de stad voor in vier woorden:
Ondernemers(s) (end), ambitieus, samenwerken, jeugd

Favoriete public space:
Lorchal (de mooiste Bibliotheek van de wereld)

Favoriete winkel:
Boekhandel Gianotten

Mooiste gebouw:
Fontys Kunstcluster van Jo Coene, 7 kunstopleidingen onder 1 dak

Mooiste straat:
Spoorlaan

Persoonlijke City secret:
Huiskesterrestaurant de Burgerij

Eerste herinnering aan Tilburg:
Toen ik in mijn studententijd (in een andere stad) een studerende vriend in Tilburg bezocht

Welke mensen maken echt verschil in Tilburg:
De ondernemers

Welke innovatie werkt in Tilburg:
Logistieke innovatie, multimodal, (zijde)route containerterminals, trein terminals

Welke buurt is echt in opkomst:
Spoorzone, van oude NS werkplaats tot hot-spot en place to be

Wat gaat echt goed in de stad en wat moet echt beter:

Het ontwikkelen en laten groeien van het onderwijs gaat goed, het ontwikkelen van bedrijfsruimte en kantoorruimte moet beter. 25000 woningen in 10 jaar en geen m² voor bedrijven en kantoren in de pijplijn

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Carnaval en kermis

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Stadspark, een burgerinitiatief

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Oude warande