

MET IETS MEER AANDACHT KAN RUWE DIAMANT TWENTE UITGROEIEN TOT LANDELIJK TECHNISCH POWERHOUSE

Als spil in het web op de Twentse vastgoedmarkt proberen de woning- en bedrijfsmakelaars van Euverman de markt in beweging te krijgen. Want ook Twente staat te springen om nieuwe woningen, bedrijfsgebouwen en infrastructuur. 'Den Haag luistert naar ons maar die miljardeninvesteringen blijven nog achterwege', aldus eigenaar en NVM Business-bestuurslid **Niels Euverman**.

Niels Euverman is gepokt en gemazeld op de vaderlandse vastgoedmarkt. Hij begon zijn vastgoedcarrière na enkele jaren van studeren en werken in Zuid-Afrika eind jaren negentig bij Lidl Vastgoed in Huizen. Als acquisitiemanager Midden-Nederland droeg hij bij aan een razendsnelle expansie van het aantal Lidl-vestigingen. Zelfbenoemd Tukker Euverman vond het in 2002 tijd terug te keren op het vertrouwde Twentse nest. Dat jaar wenste de compagnon van vader Euverman uit te treden uit hun makelaarsbedrijf. De herenigde vader en zoon professionaliseerden en breidden de organisatie vervolgens uit. Dat leidde in 2012 tot de opsplitsing van de residentiële en commerciële makelaarstak.

Dit jaar trad hij toe tot het bestuur van brancheorganisatie NVM Business, waarbij Euverman is aangesloten. Lokale en regionale verbinding tot stand brengen is zijn speerpunt. 'De kleine en middelgrote makelaars moeten zich even goed thuis voelen als de rest. Zo zouden we onze regiobijeenkomsten nog lokaler kunnen maken. De kleine makelaars hebben gelukkig net zo veel toegang tot de brainbay-data als de grote. Ik pleit er echter voor de brainbay-data ook voor maatschappelijke doeleinden te gebruiken. Als wij de inzichten ook met de publieke en semi-publieke sector delen, vergroten we het draagvlak van de vastgoedsector.'

STABIELE MARKT

Anno 2024 bestaat Euverman uit vijf woningkantoren en een bedrijfsmakelaardij die vanuit Hengelo Oost-Nederland bestrijkt, vertelt

Euverman. ‘Onze expertise ligt in het hele oosten; van Zwolle, Deventer, Doetinchem tot de Duitse grens. Dit is een stabiele markt zonder al teveel uitschieters. In volatiele tijden zoals de afgelopen jaren is dat een voordeel. Onze markt wordt minder geraakt door turbulentie en is al helemaal niet afhankelijk van internationale beleggers. Twente is een economie die wordt gevormd door familiebedrijven en het MKB; die blijven stug doorwerken en -groeien. Zo kent Twente een hele sterke bouwnijverheid, met het VolkerWessels van wijlen Dik Wessels uit Rijssen als belangrijkste voorbeeld. Aanjagen van de bouw is dan ook heel belangrijk, mede vanwege alle toeleveringsbedrijven.’

Euverman werkt ‘gewoon’ als makelaar en taxateur voor de commerciële tak. ‘We hebben een hele platte organisatie zonder manager of directeur. Met vier makelaars, twee taxateurs en twee beheerders kan dat ook prima. Behalve commercieel vastgoedadvies adviseren we ook bij complexmatige woningverkoop en -verhuur voor grotere beleggers. Wel ben ik verantwoordelijk voor alle nieuwbouwwoningprojecten. Vanuit onze bedrijfsmakelaardij zijn we nu eenmaal veel betrokken bij transformatie van commercieel vastgoed naar woningen. Ik adviseer ontwikkelaars over het best passende woningprogramma, doelgroepen en prijsklassen. Die woningprojecten komen ook los vanuit onze agrarische makelaardij; op vrijkomende agrarische bedrijven kunnen veel woningen worden ontwikkeld.’

URGENTIE GROOT

Twente, dat veertien gemeenten met ongeveer 635.000 inwoners telt, staat voor een grote opgave. De regio en het Rijk willen de komende jaren fors investeren in de brede welvaart van de regio. Het gemiddelde inkomensniveau in Twente ligt namelijk 6 procent lager dan in de rest van Nederland, met uitschieters in Almelo (bijna 12 procent) en Enschede (bijna 17 procent). Bovendien is een afname van ruim 6 procent van het aantal jongeren tot 2035 voorzien en daalt de Twentse beroepsbevolking met 20 procent tot 2030. De woningcrisis is volgens Euverman een belangrijke

oorzaak. ‘We horen dagelijks schrijnende verhalen van mensen die geen woning kunnen vinden, van werkende jongeren die noodgedwongen bij hun ouders wonen. De leefbaarheid van met name dorpen en kleine steden staat daardoor onder druk; ze vergrijzen hard, waardoor voorzieningen verdwijnen. Laatst gaf ik een presentatie aan gemeente Haaksbergen. Met brainbay-data liet ik zien dat vanwege het verdampte aanbod in drie jaar het aantal woningverkoop met 35 procent is gedaald. Dat maakte voor de wethouders invoelbaar hoe hard nieuwe woningen nodig zijn.’

Maar met ruim 58.000 bedrijven, een sterk technisch profiel, een grote maakindustrie en een groeiende hightech & smart material-sector is de economische potentie van Twente groot. Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor Universiteit Twente (UT), stelt Euverman. ‘UT is onze kraamkamer van technische startups. Zo zijn uit technisch ontwerp bureau Demcom vele nieuwe tech-bedrijven ontstaan. Rondom UT investeren de regio met de universiteit nu bovendien in een kennispark met nieuwe kantoren, woningen en hoogwaardige openbare ruimte. Er zit nog veel potentie in de UT als vliegwiel, maar daarvoor is geld vanuit het Rijk nodig. Onze oproep wordt gehoord, maar leidt vooralsnog nog niet tot de benodigde miljardeninvesteringen zoals in Eindhoven.’

NETCONGESTIE

De vraag naar nieuw commercieel vastgoed, met name bedrijfspanden, is in heel Oost-Nederland groot. ‘We hebben een gebrek aan bedrijfsgronden. In Twente zijn we zelfs uitverkocht. Op braakliggende en al verkochte kavels popelen bedrijven om te beginnen. Maar netcongestie is ook hier een issue. Van netbeheerder Enexis hebben ze te horen gekregen dat er tot 2028 geen aansluiting op het energienet mogelijk is. Zelfs op een kavel die eigendom is van gemeente Almelo verkoopt het nee. Dat geldt eveneens voor groeiende bedrijven die willen verhuizen naar een andere, grotere locatie moeten tot 2028 wachten. Behalve in woningbouw en netcapaciteit moet Oost-Nederland ook veel investeren in een betere bereikbaarheid. Willen we

**‘DOOR DE WOONCRISIS
VERGRIJZEN ONZE DORPEN
EN VERDWIJNEN STEEDS
MEER VOORZIENINGEN’**



**‘MET RUIM 58.000 BEDRIJVEN, EEN
STERK TECHNISCH PROFIEL, EEN GROTE
MAAKINDUSTRIE EN EEN GROEIENDE
HIGHTECH & SMART MATERIAL-SECTOR IS DE
ECONOMISCHE POTENTIE VAN TWENTE GROOT’**

NIELS EUVERMAN

*Makelaar/taxateur, Eigenaar
Euverman Bedrijfsmakelaars
alsmede mede-eigenaar
Euverman & Nuyts
Woningmakelaars*

VOORAL BEZIG MET:

Makelen

WIL BEREIKEN:

Een succesvolle
makelaarsorganisatie

HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Dat is ongetwijfeld de dagelijkse lunch. Rond half 1 wordt de tafel gedekt en lunchen we met alle collega's en eventueel aanwezige gasten. Een prachtig moment van de dag om ook andere zaken en persoonlijke ervaringen buiten het vastgoed om met elkaar te delen

ZORGEN VOOR/OVER:

Woonkansen voor iedereen. De nood voor met name de starters op de koopwoningmarkt wordt ondertussen erg hoog. We moeten ervoor waken dat wonen voor grote groep onbereikbaar wordt

VRIJE TIJD:

Met vrienden en familie samenkomen, buitenkoken en een feestje bouwen. Daarnaast zoveel mogelijk tripjes om andere steden te zien en culturen te ontmoeten

ONMISBAAR:

Onmisbaar zijn mijn collega's. Ik ben ongelofelijk trots op hetgeen we de afgelopen jaren bereikt hebben en dat zou zonder de inzet van mijn collega's nooit gelukt zijn, maar ook zonder de steun van mijn vrouw en 3 kinderen was dit niet gelukt



Zakelijke terugblik 2024

MOOIESTE DEAL:

Een deal met een vriend en voormalig studiegenoot over de ontwikkeling van een woongebied met circa 300 wooneenheden. Ik vind het prachtig dat dit soort contacten tot mooie resultaten kan leiden

BESTE ZAKELIJKE

BIJEENKOMST:

Provada is een belangrijk vastgoedevenement waar veel kennisoverdracht plaatsvindt, maar waar ook netwerken onderhouden en verder uitgebreid worden. Ook als NVM Business spelen we hierin een prominente rol

HET MEEST GELEERD VAN:

Het lijkt wellicht een open deur en vroeger was ik zeker niet de makkelijkste, maar onbewust heb ik wel heel veel van mijn vader (en mijn moeder) geleerd en heeft hij aan de basis gestaan van het succes van onze onderneming

TALENT VAN HET JAAR:

Ik hou ervan om veel jonge mensen in onze organisatie een kans te geven zichzelf te ontwikkelen. Dit zijn stagiaires, afgestudeerden en net afgestudeerden. Het is een genot jonge mensen samen te zien werken met onze oudere professionals en te zien dat beide heel veel van elkaar leren

Persoonlijke terugblik 2024

LEUKSTE DINER:

Elk jaar organiseer ik met een vriendin een Running Dinner is ons stadje. Met ongeveer 50 mensen in wisselende tafelsamenstellingen koken, eten en enorm veel gezelligheid

SPORTMAATJE:

Elke woensdagochtend om 07.00 uur onder leiding van onze sportfysio bootcampen met een groepje ondernemers. Heerlijk om de dag sportief en met humor te beginnen

ZORGWEKKEND:

Bezuinigingen op het onderwijs. De jeugd en jongeren zijn de toekomst van Nederland waarin we moeten investeren. Dit is ook



‘GEMEENTEN Zouden NIET TOT IN DETAIL MOETEN BEPALEN HOEVEEL WONINGEN ER MOGEN KOMEN EN HOE ZE ERUIT MOETEN ZIEN’

‘WILLEN WE MEER BEDRIJVEN AANTREKKEN, ZIJN MEER EN SNELLERE TREINVERBINDINGEN MET DE RANDSTAD, GRONINGEN EN DUITSLAND NODIG’

voor onze positie in Europa erg belangrijk

BESTE FILM:

Op 14 november 2024 gaat de film Tegendraads in première, waarin ik samen met een beste vriend een figurantenrol speel

Zakelijke vooruitblik voor 2025

WAT IS JE PLAN VOOR 2025:

We houden nogal van feestjes. Dus in 2025 gaan we ter ere van het jubileum van onze

woningmakelaardij met ons complete team een paar dagen op pad, om elkaar beter te leren kennen, successen te vieren en een feestje te bouwen

meer bedrijven aantrekken is frequenter busverkeer en meer en snellere treinverbindingen met de Randstad, Groningen en Duitsland hard nodig. Twente Board werkt hard om ons in politiek-Den Haag op de kaart te zetten.’

Agrarisch wonen kan het woningtekort deels oplossen, zegt hij desgevraagd. ‘Theoretisch een mooie oplossing die zowel de stikstof- als wooncrisis kan verkleinen. Maar in de praktijk zal dat heel wat voeten in de aarde hebben. We willen ons groene buitengebied niet aantasten en kunnen boeren ook niet zomaar laten stoppen. Procedureel zal

het ook lastig zijn. Los van dat omgevingsplannen moeten worden aangepast, zullen omwonenden zich verzetten tegen een nieuwe woonwijk in hun achtertuin. Aan de stadsranden bouwen is dan effectiever. In Haaksbergen kunnen we zo 900 woningen toevoegen. Aan het Eschmarkerveld in Enschede komt een woonwijk met 750 woningen. Maar een stad als Hengelo zit vast aan zijn stadsgrenzen en kan nauwelijks meer uitbreiden.’

FLEXIBELER OMGEVINGSPLANNEN

Afwachten of derden de schuld geven ligt niet in de aard van Tukkers. Maar Euverman pleit wel voor minder stringente regels. ‘Een gebrek aan mooie en creatieve projecten is niet het probleem. Maar vastgoedondernemers moeten wel kunnen ondernemen. Door te stringente regels en bestemmingsplannen komt dat vaak in het gedrang. Gemeenten bepalen vaak tot in detail hoeveel woningen er mogen komen en hoe ze er moeten uitzien. Bij de bouwstart zijn er echter zoveel marktveranderingen, zodat het woningprogramma niet meer aansluit op de doelgroepen. Voor de haalbaarheid en betaalbaarheid is het beter dat een ontwikkelaar in zijn plan rekening mag houden met de actuele markt.’

Hij illustreert dat met een recent praktijkvoorbeeld. ‘Zo adviseerden wij Ska-Pa en Dura Vermeer bij de koop van een voormalig uitgaansgelegenheid in Enschede centrum. Met koper en ontwikkelaar maakten we een plan voor 101 wooneenheden zoals het bestemmingsplan voorschreef. Vanwege de grote vraag naar kleine appartementen wilden we er graag meer ontwikkelen. Het bestemmingsplan kon echter niet veranderd worden. Uiteindelijk werd het een mooi project, waarbij de gemeente zich heel constructief heeft opgesteld. Maar als er geen vastomlijnd aantal in het bestemmingsplan was opgenomen, hadden we mogelijk sneller en meer kunnen bijdragen aan vermindering van het woningtekort.’

REALISTISCHE PLANNEN

Een groter struikelblok zijn de lange procedure-tijden, vervolgt hij. ‘Een Raad van State-procedure kan zo achttien maanden vertraging opleveren, terwijl alle kosten doorlopen. Het resultaat is dat de woning duurder wordt en kopers en huurders daarvan de dupe zijn. We kunnen het ons niet veroorloven projecten in de kast te schuiven. Natuurlijk moeten er goede bezwaar- en beroepsprocedures blijven bestaan, maar ze mogen niet de landelijke woningbouw frustreren. De nieuwe woonminister Mona Keijzer wil ook 100.000 woningen per jaar bouwen. Daadkracht uitstralen is prima, maar belangrijker is dat het echt gebeurt. Mijn pleidooi is om vooral realistische doelen te stellen. Dit aantal is dat niet. Noem een realistisch cijfer, zeg hoe we daar komen en maak het waar.’

