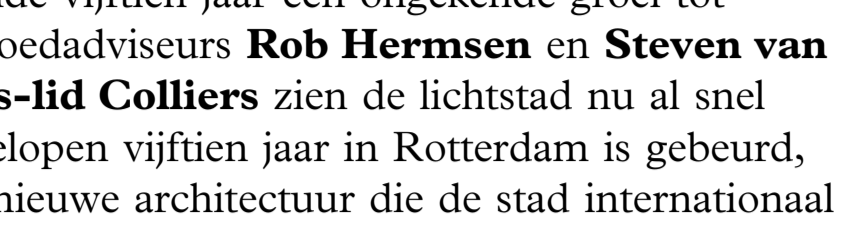


OVER EEN PAAR JAAR HERKEN JE EINDHOVEN NIET MEER TERUG



Steven van de Pol en Rob Hermesen

Eindhoven wacht de komende vijftien jaar een ongekende groei tot bruisende metropool. Vastgoedadviseurs **Rob Hermesen** en **Steven van de Pol** van **NVM Business-lid Colliers** zien de lichtstad nu al snel veranderen. 'Net als de afgelopen vijftien jaar in Rotterdam is gebeurd, krijgt Eindhoven veel gave nieuwe architectuur die de stad internationaal op de kaart gaat zetten.'

Colliers Eindhoven is gevestigd in de Kennedytoeren, op loopafstand van Eindhoven centraal station. Vanuit Eindhoven bestrijkt Colliers het hele vastgoedpalet. Hermesen geeft leiding aan de Eindhovense Colliers-vestiging, Van de Pol is verantwoordelijk voor de bedrijfsruimtemarkt in Zuid-Nederland en regio Arnhem-Nijmegen. Ze noemen het een voorrecht midden in het stationsgebied te zitten. 'Ons kantoor zit middenin het herontwikkelingsgebied. Over tien, vijftien jaar herken je de stad niet meer terug. Wij vormen de schakel tussen vraag en aanbod. Het is heel motiverend als vastgoedadviseur hieraan mee te werken', aldus Hermesen.

Tekst: *Martijn van Leeuwen*
Beeld: *Marcel Krigger*

Schaalsprong

Ze doelen op de aanstaande schaalsprong van Eindhoven. De stad heeft tot 2040 minstens 50.000 extra woningen nodig. Door de uitbreiding van chipmachinemaker ASML - toegezegd na een overheidsinvestering van 2,5 miljard euro in regio Eindhoven - verwacht Eindhoven de komende tien jaar een banengroei van tienduizenden; de techgigant heeft 20.000 extra mensen nodig, toeleveranciers en andere techbedrijven creëren nog eens 45.000 nieuwe banen. Daarvoor gaat de stad op de schop. Het stationsgebied wordt verdicht met duizenden woningen en commerciële voorzieningen. Aan de noordwestelijke stadsrand tussen Eindhoven Airport en de A2 regisseert Eindhoven als grondeigenaar de ontwikkeling van Brainport Industries Campus 2-6, waar met name ASML gaat uitbreiden.

Nieuwbouw

De geplande uitbreiding is hard nodig, stellen beiden. 'De opname op de kantorenmarkt bleef in 2024 wat achter ten opzichte van de jaren daarvoor. Voornaamste oorzaken zijn het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte en de zeer beperkte ontwikkelingspijln. Een van de weinige projecten in aanbouw is Edge Eindhoven, een slimme en duurzame kantoorstoren van 25.000 m² en een woontoren met 175 appartementen. Maar deze mixed-use ontwikkeling wordt pas najaar 2026 opgeleverd. AKD en Deloitte hebben in totaal wel al 5.000 m² gehuurd in Edge Eindhoven. Ze verhuizen van Flight Forum waar ze in totaal 11.000 m² huren naar hartje centrum. Deze stap is illustratief voor grote bedrijven. Corporates zijn op zoek naar betere kantoren en dito locaties, maar dan wel met minder kantoorometers', vertelt Hermesen.



Steven van de Pol

'HET IS JAMMER DAT EINDHOVEN EEN STOP OP DE ONTWIKKELING VAN LOGISTIEKE GEBOUWEN HEEFT INGEVOERD'

Geen nieuwe logistiek

De vraag naar kwalitatief hoogwaardige en duurzame bedrijfsruimte in Eindhoven blijft groot, constateert Van de Pol. 'We zetten ons internationale netwerk hier vaak in; veel tech- en logistieke partijen uit ons EMEA-netwerk kijken met grote interesse naar Brainport Eindhoven en Zuid-Nederland. Met onze lokale kennis kunnen wij passende huisvesting voor hen vinden. Het aanbod in Eindhoven is nu echter volstrekt onvoldoende. Er is een tekort aan bouwpercelen, terwijl netcongestie en stikstof nieuwbouw uitdagender maken. Eindhoven heeft bovendien een stop op de ontwikkeling van logistieke gebouwen ingevoerd. De stad wil geen extra vrachtverkeer. Dat is jammer. De logistieke sector innoveert hard, zodat gebruikers aan alle ESG-doelstellingen kunnen voldoen. Nieuwe industriële bedrijfsruimte is wel toegestaan: Eindhoven wil de maakindustrie wel faciliteren. Logistieke gebruikers zien we uitwijken naar Venlo, Venray, Weert, Veghel, Helmond en Hapert.'

Rol NVM Business

Om marktpartijen goed te faciliteren is de rol van belangenvereniging NVM Business niet onbelangrijk, stellen ze. 'Nederland heeft een van de meest transparante vastgoedmarkten van Europa. Dat is een belangrijke reden dat buitenlandse partijen graag in Nederlands vastgoed investeren. NVM Business draagt daar in grote mate aan bij, zoals met dataplatform Brainbay en Funda in Business. Met Brainbay heeft NVM grote sprongen gemaakt; de referentiebewijzen en transacties maken het platform onmisbaar. In een land als bijvoorbeeld België is het bijna onmogelijk dergelijke info te vergaren. Bij ons is het in twee klikken geregeld. NVM Business ontsluit ook allerlei geografische informatie en BAG- en CBS-cijfers; deze data is ook nog eens gekoppeld.'



U bent halverwege

Campusdeal

Van de Pol prijst ook de marktrol die Eindhoven speelt. 'Om grip te krijgen op de economische ontwikkeling kocht Eindhoven in februari het al opgeleverde deel van Brainport Industries Campus (BIC), waar op 105.000 m² ruim veertig hightech maakbedrijven en onderzoeks- en onderwijsinstellingen zijn gevestigd. De bouwstart van BIC 2, waar circa 300.000 m² vastgoed wordt ontwikkeld door SDK, is naar verwachting in 2025. Tevens heeft de gemeente Eindhoven grondposities om BIC 3 tot en met 6 mogelijk te maken. BIC 3 tot en met 6 vormen namelijk de locatie waar ASML zijn uitbreidingsplannen wil realiseren.' Hermesen noemt het 'knap hoe de gemeente proactief onderneemt'. 'Zo neemt Eindhoven ook grondposities in rond het station om regie te houden op de gebiedsontwikkeling. Nu is het de kunst dit vastgoed commercieel te managen, want er moet wel voldoende cashflow uit komen. Dat het stadsbestuur voorkeursrecht heeft gevestigd op het centrumgebied zorgt voor reuring, zowel positief als negatief.'

Lightyard

Hermesen is er van overtuigd dat het Lightyard-kantoor er komt. De bouw van de woontorens in Lightyards is reeds gestart. 'Ik maak me geen zorgen over de voorverhuur van dit kantoor. Gelegen tussen de stationsingang en studentenwoontoren The Social Hub is dit de beste kantoorplek van heel Eindhoven. Dat AM nog niet kan bouwen, komt simpelweg doordat de rekensom niet uitkomt. Kantorennieuwbouw is overal lastig. Op risico kantoren bouwen gebeurt sowieso niet. De marges zijn dun geworden de afgelopen jaren. De bouwkosten zijn nu nog stabiel. Maar beton en staal worden weer duurder door de tarievenoorlog van de Amerikaanse president Donald Trump. De rentestand en het marktvertrouwen

bepalen het lot; de ene moet omlaag, het andere omhoog.'

District-E

Hoe Eindhoven al die tienduizenden nieuwe inwoners moet huisvesten en laten werken en recreëren, toont volgens hem de gebiedsontwikkeling District-E aan. 'Om die nieuwe mensen te huisvesten is hoogbouw nodig. Als we woontorens combineren met een commerciële plint en twee verdiepingen voor kantoorruimte is de kantoorvraag in het centrum ook afgedekt. District-E aan de centrumzijde van Eindhoven Centraal voorziet hierin. Dit project van ontwikkelcombinatie Amvest/Besix- bestaat uit drie torens op de plek van het oude VVV-kantoor. Behalve 728 appartementen komen er 15.500 m² aan commerciële

voorzieningen; winkels, horeca en maatschappelijke functies met daarboven kantoren. Het is nog wel even wachten. Medio 2026 begint de bouw, de oplevering is tegen 2030. Maar deze gebiedsontwikkeling met torens tot 147 meter hoog gaat het aanzicht van Eindhoven bepalen.'

Gebiedsontwikkeling Fellenoord

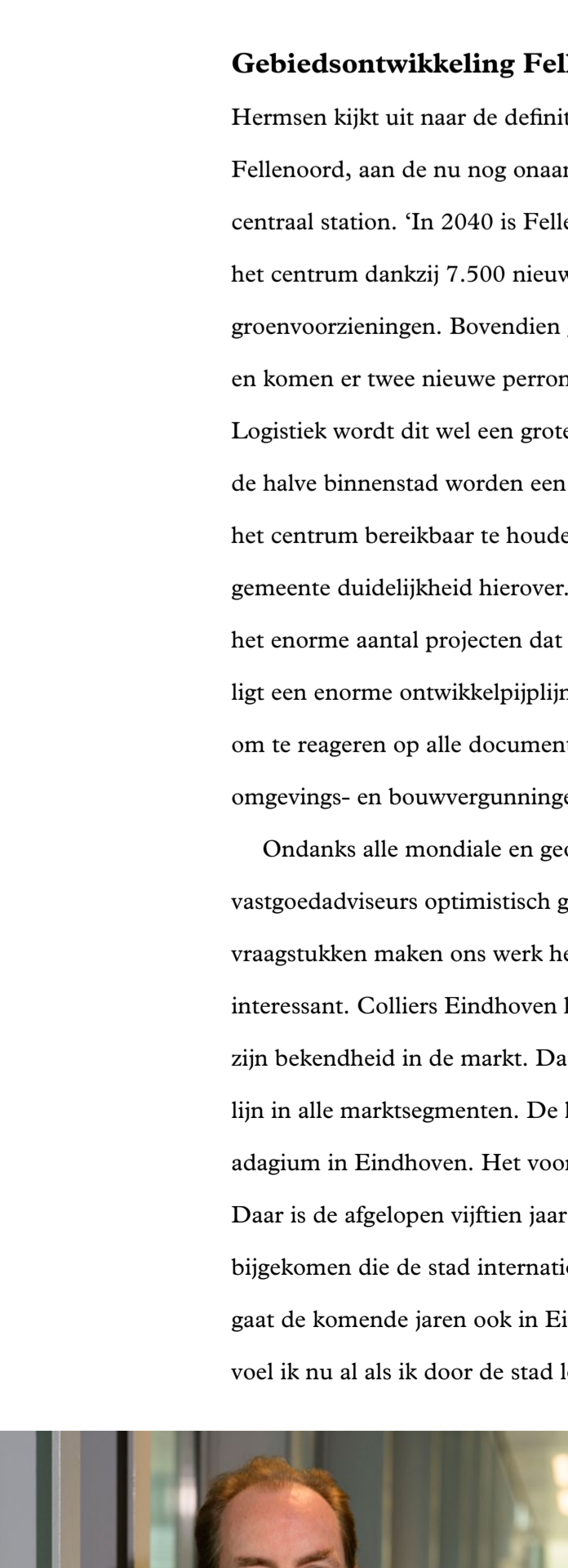
Hermesen kijkt uit naar de definitieve ontwikkelvisie voor Fellenoord, aan de nu nog onaantrekkelijke noordzijde van het centraal station. 'In 2040 is Fellenoord een volwaardig deel van het centrum dankzij 7.500 nieuwe woningen, kantoren, horeca en groenvoorzieningen. Bovendien gaat het busstation ondergronds en komen er twee nieuwe perrons op Eindhoven Centraal.

Logistiek wordt dit wel een grote uitdaging. Het stationsgebied en de halve binnenstad worden een grote bouwput. Hoe het ov en het centrum bereikbaar te houden, is de vraag. Dit jaar geeft de gemeente duidelijkheid hierover.' Wat Van de Pol zorgen baart is het enorme aantal projecten dat Eindhoven op zijn bord heeft. 'Er ligt een enorme ontwikkelingspijln. Er zijn niet genoeg ambtenaren om te reageren op alle documentatie en vraagstukken en op tijd omgevings- en bouwvergunningen te verlenen.'

Ondanks alle mondiale en geopolitieke onrust zijn de Colliers-vastgoedadviseurs optimistisch gestemd. 'Alle landelijke en politieke vraagstukken maken ons werk heel uitdagend maar daarom juist interessant. Colliers Eindhoven heeft vorig jaar hard gewerkt aan zijn bekendheid in de markt. Daardoor tonen we nu een stijgende lijn in alle marktsegmenten. De komende tien jaar is groei het adagium in Eindhoven. Het voorland van de lichtstad is Rotterdam. Daar is de afgelopen vijftien jaar veel gave nieuwe architectuur bijgekomen die de stad internationaal op de kaart heeft gezet. Dat gaat de komende jaren ook in Eindhoven gebeuren. Die energie voel ik nu al als ik door de stad loop', besluit Hermesen.



'ALS WE WOONTORENS COMBINEREN MET EEN COMMERCIEËLE PLINT EN TWEE VERDIEPINGEN VOOR KANTOORRUIMTE IS DE KANTOORVRAAG IN HET CENTRUM AFGEDEKT'



Rob Hermesen
Director & City Lead Eindhoven
Colliers

Vooraf bezig met:
De acquisitie en dispositie van commercieel en logistiek vastgoed

Wil bereiken:
Een significante groei van het marktaandeel van ons kantoor binnen

meerdere segmenten van het vastgoed

Over 10 jaar:
Is Colliers onderdeel geweest van de gebiedsontwikkeling in Eindhoven

Het kantoormoment van de dag:
Met het team nieuwe opdrachten binnen halen en succesvol afronden

Beste restaurant:
Zarzo

De lekkerste koffie:

Lucifer

Waar staat de stad voor in vier woorden:

Motiverend, Innovatief, Groeiend en Kei Gezellig

Favo public space:
Kleine Berg

Favoriete winkel:
Henrie Bloem

Mooste gebouw:
Domusdela

Mooste straat:
Parklaan

Eerste herinnering aan Eindhoven:
Een hockeywedstrijd tegen Oranje Zwart (25 jaar geleden)

Welke mensen maken echt verschil in Eindhoven:
De ontwikkelaars die bezig zijn met de ontwikkeling en woonbehoefte van de stad

Welke innovatie werkt in Eindhoven:
Het duurzaam verbinden van bijvoorbeeld ASML met de High Tech Campus en Automotive campus Helmond

Welke buurt is echt in opkomst:

Strijp S. Dit gebied in Eindhoven is een uitstekend voorbeeld van hoe wonen, werken en recreatie gecombineerd kunnen worden, terwijl er ook ruimte is voor de combinatie van architectuur en monumentale gebouwen

Wat gaat echt goed in de stad:

Innovatie. Eindhoven is de slimste vierkante kilometer van de wereld

En wat moet echt beter:
Meer groen in de binnenstad

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Het Philips stadion moet in het centrum blijven

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Niet in de stad maar in de bossen van Waalre

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
De heide tussen de High Tech Campus en Waalre