

'ER IS RUIMTE VOOR OPTIMISME'

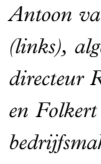
ma di wo do vr

4 MAART 2021 VISIE PRESENTEERT

de Eindhovenense VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN deSTAD



NVM Business-lid:
Antoon van de Water
(links), algemeen
directeur RSP Makelaars
en Folkert Franssen,
bedrijfsmakelaar RSP
Makelaars, kantoor
Eindhoven

Corona hakt er bij bedrijven flink in. Thuiswerken en de gedwongen winkelsluiting hebben hun weerslag op de kantorenmarkt en de retail. Toch zijn NVM Business leden Antoon van de Water en Folkert Franssen beslist niet negatief. Eindhoven doet zijn naam als innovatiekampioen eer aan. De economische cijfers zijn hier beduidend beter dan in de rest van Nederland. 'Er is ruimte voor optimisme.'

Als een van de grootste zelfstandige bedrijfsmakelaars van Zuid-Nederland is RSP Makelaars goed thuis in Eindhoven en omstreken. Vanuit de kantoren in Eindhoven en Den Bosch bestrijken de NVM Business makelaars/taxateurs het zuiden en midden van het land. Met 33 jaar ervaring in de bedrijfsmakelaardij weten ze hier alles van kantoorpanden, bedrijfsruimtes en winkels, allang voordat die op de markt komen. Antoon van de Water heeft als algemeen directeur van RSP Makelaars al heel wat trends de revue zien passeren, maar het laatste jaar was ook voor hem een noviteit. De markt is door de coronacrisis flink opgeschud, constateert hij. Maar niet alle sectoren hebben er evenveel last van.

Kantoren

'Corona heeft vooral effect gehad op de opname van kantoren', vertelt hij. 'Met name de grote kantoren maken pas op de plaats. Logisch, want het grootste deel van hun medewerkers werkt al een jaar thuis en dat zal nog wel even voortduren. De corporates zijn nu echt aan het nadenken over de vraag hoe hun kantoor er in de toekomst uit moet zien. Hoeveel oppervlak is er nog nodig? En wat is eigenlijk de functie van een kantoor in de huidige tijd?' Die bezinning zal resulteren in een nieuw kantooortijdperk. In plaats van een pand met vaste werkplekken waar iedereen elke dag zit, wordt het kantoor meer een plek waar je heengaat om te brainstormen en elkaar te ontmoeten.

Bij het MKB is de situatie anders. 'Bij kleine bedrijven tot 150 man werken veel mensen gewoon door. Thuiswerken is daar

duidelijk secundair. Het kantoor is voor deze ondernemers echt hun basis, en we verwachten dan ook dat de vraag naar kantoorruimte in deze sector in de toekomst weer gewoon gaat groeien.'

Bedrijfsruimte

In tegenstelling tot de kantorenmarkt is de markt voor bedrijfsruimtes nauwelijks getroffen door de crisis. Volgens Folkert Franssen is dat te danken aan de creatieve bedrijvigheid in de regio. 'Eindhoven zit wat dat betreft enorm in de lift. Denk alleen maar aan de positieve invloed van ASML op alle toeleveranciers. Natuurlijk heeft ook de maakindustrie het lastig door corona, maar deze sector heeft wel de beste papieren om zich hiertegen te verweren, omdat productiebedrijven snel kunnen schakelen. Zijn er bijvoorbeeld weinig automaterialen nodig, dan wordt de productiecapaciteit omgebouwd en gaan ze produceren voor de keukenindustrie of de meubelmarkt. Dat gebeurt nu volop. Daarnaast zie je ook dat bedrijven elkaar helpen. Veel horecapersoneel dat thuis kwam te zitten is inmiddels aan de slag in de zorg of de bouw. Die creativiteit is echt kenmerkend voor Eindhoven. Niet thuis zitten kniezen, maar in actie komen en de beuk erin! Dat heeft ervoor gezorgd dat de economische neergang hier een stuk lager is dan gemiddeld.'

Waar zijn interessante plekken als het gaat om bedrijvigheid?

'Strijp-S en Strijp-T. Eindhoven is van oudsher sterk in kennis, ict en productontwikkeling. De TU heeft zo'n 15 jaar geleden de weg naar het bedrijfsleven gevonden en dat betaalt zich nu uit. Er vindt veel productontwikkeling plaats en de bedrijven die daaruit voortvloeien willen zich hier graag vestigen. Strijp-S is inmiddels een geslaagde mix van wonen en werken. Met Strijp-T kwam daar een paar jaar geleden een mooie ontwikkellocatie bij die zeer in trek is bij technisch georiënteerde bedrijven actief in de maak-industrie.'

Wat wordt voor ondernemers de grote uitdaging voor de komende tijd?

'Handjes! Er is door de coronacrisis een groot tekort aan personeel en we zien een uitstroom van studenten. Dat gaan bedrijven merken.'

Waar heeft de regio Eindhoven behoefte aan?

'Een sterke overheid die bedrijven de ruimte geeft zonder dat dat ten koste gaat van natuur en milieu. Het stadsbestuur van Eindhoven doet het in dat opzicht prima.'

Waar zien jullie kansen voor bedrijfshuisvesting?

'Naast de High Tech Campus aan de zuidzijde van de stad is enkele jaren geleden aan de westkant van de stad BIC ontwikkeld. Hier is een nieuw complex ontwikkeld met kantoren en bedrijfshallen. Flexibel in te delen, dus goed afgestemd op de behoeften van de toekomst. Er is hier ook goed gekeken wat bedrijven aan elkaar kunnen hebben. Die focus op synergie trekt bedrijven aan die samenwerking positief willen uitnutten, zodat ze kunnen groeien. Daar zien we volop kansen voor de creatieve bedrijvigheid.'

Is er nog een toekomst voor kantoren?

'Absoluut. En dan vooral rondom stations. Wat dat betreft zitten we hier goed. Eindhoven heeft ook veel mogelijkheden om oude kantoren te herontwikkelen tot eigentijdse, flexibele kantoren. De posities daarvoor zijn al ingenomen, vooral door grote beleggers. Er moet alleen nog gebouwd worden. Hier geldt: aanbod creëert vraag!'

Zal de retail de coronacrisis overleven?

'De retail heeft het heel zwaar, maar zodra de winkels weer open mogen, ziet het plaatje er heel anders uit. Het geld brandt mensen in de zak en de stad ingaan is een van de populairste vrijetijdsoverblijfsels. We verwachten dan ook dat de winkelstraten in steden in de toekomst weer vollopen en dat er een inhaalslag gemaakt gaat worden.'

Wat is jullie advies voor ondernemers die overwegen om bedrijfsruimte te kopen of te huren?

'Denk goed na! Je over 3 jaar nodig hebt - en of dat ook is wat je over 3 jaar nodig hebt. Dat klinkt logisch, maar veel bedrijven gaan de markt op zonder dat ze weten waar ze precies naar zoeken. Het is zaak om eerst goed je huiswerk te maken, voordat je de markt opgaat. En roep daarbij vooral de hulp in van een professional. Ga niet zelf lopen klussen als het om bedrijfsruimte gaat, daarvoor is het te belangrijk. Het beste pand staat vaak niet op internet, maar wordt latent aangeboden. De makelaar kent de markt en heeft de relaties, en kan dus voor het juiste aanbod zorgen.'

Wat is het toekomstperspectief voor de regio Eindhoven?

'Wij zien de toekomst positief in. Eindhoven heeft een goede 'vibe'. We hebben ruimte, goede ontwikkellocaties (ook in de binnenstad) en een uitstekende bereikbaarheid. Dat biedt alle kansen voor groei en ontwikkeling voor ondernemende mensen. Wat ook helpt is dat Eindhoven de huisvesting voor jongeren en kleine huishoudens

'HET VERMOGEN OM SNEL TE SCHAKELN WORDT STEEDS BELANGRIJKER'

beter voor elkaar heeft dan andere grote steden. Die groepen hebben het elders zwaar, maar hier wordt veel voor hen gebouwd. Jong talent heeft dus alle kans om zich hier te vestigen en dat gebeurt ook. Traditionele bedrijven hebben het nu moeilijk, en een aantal van hen zal de Covid-crisis niet overleven. Maar daar staat tegenover dat de crisis andere mensen juist een kans biedt, waardoor ze boven komen drijven.

De belangrijkste vaardigheid voor ondernemers in het (post) coronatijdperk is flexibiliteit. Het vermogen om snel te schakelen wordt steeds belangrijker. Ondernemers die dat in de vingers hebben, hebben in de toekomst een streepje voor. En daar hebben we er hier gelukkig een heleboel van!



EXTRA VRAGEN

NVM Business makelaar
Folkert Franssen
bedrijfsmakelaar
kantoor Eindhoven
RSP Makelaars

Beste restaurant:
Te veel om op te noemen
De lekkerste koffie:
Lucifer
Favo public space:
Victoria Park
Favoriete winkel:
Bijenkorf

Mooiste gebouw:
Lichttoren
Mooiste straat:
Kleine Berg
Passie voor:
Reizen
Uitme ontspanning:
De diverse terrassen in

de binnenstad
Post Covid 19, waar kijkt
je het meest naar uit:
Een zo "normaal"
mogelijk leven



vgvisie.nl