

VERHUIZING COLLIERS NAAR KENNEDYPLEIN IS VOLTREFFER

ma di wo do vr

24 MAART 2021

VISIE PRESENTEERT

de *Eindhovense* VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN *de*STAD

Jules Maris (l) en Carlo Welten

Een voltreffer. Zo omschrijven Carlo Welten (Director Agency) en Jules Maris (Real Estate Advisor) van NVM Business-lid Colliers in Eindhoven de verhuizing naar het Kennedyplein. Die moderne, duurzame, flexibele én dynamische kantooromgeving haalt het beste naar boven in de experts op het gebied van commercieel vastgoed.

Vanuit hun kantoor kijken de Colliers-medewerkers binnenkort uit op Flying Pins, een spectaculair en spraakmakend kunstwerk dat een aantal gele kegels voorstelt die vol worden geraakt door een bowlingbal. Een strike dan wel een voltreffer dus en die kwalificatie gaat ook op voor het nieuwe kantoor aan het Kennedyplein dat Colliers Eindhoven deze maand betreft. ‘De locatie is fantastisch,’ verzekert Welten. ‘Het Kennedyplein ligt tegen Eindhoven CS aan en op een steenworp afstand van de binnenstad, met alle voorzieningen, faciliteiten en dynamiek die werknemers tegenwoordig op prijs stellen. Met dit kantoor, op deze locatie, kunnen wij de talenten aan ons binden die we nodig hebben om ons te onderscheiden.’ Maris: ‘Bovendien is er ook een duurzame component. De bedrijfsvoering van Colliers moet in 2025 CO₂-neutraal zijn. Daarom verhuizen we bewust naar een OV-knooppunt, inclusief Eindhoven CS. De boodschap die we op die manier uitstralen richting klanten en collega’s van andere Colliers-vestigingen is zonneklaar: neem de trein als je bij ons op bezoek komt.’

Tekst: Cees de Geus
Beeld: Marcel Krüger

Nieuwe kantooromgeving

Dat Welten en Maris zo enthousiast zijn over de verhuizing naar het Kennedyplein, komt ook omdat Colliers zelf een stempel heeft kunnen drukken op de nieuwe kantooromgeving. Welten: ‘De levendigheid van het Kennedytorencomplex liet te wensen over. Op ons advies gaat de verhuurder daarom op de begane grond co-working-plekken en een café-restaurant huisvesten, waar je kunt afspreken, lunchen, borrelen en noem maar op. Inderdaad, een beetje naar het voorbeeld van de Amsterdamse Zuidas, maar dan op z’n Eindhovens.’ Maris: ‘Wat voor Colliers geldt, gaat op voor heel veel bedrijven en organisaties: als onderdeel van het hybride werken dat tijdens de coronapandemie een boost heeft gekregen, moeten ze hun medewerkers een interessante en dynamische werkomgeving bieden. Het kantoor is een soort clubhuis geworden, een plek waar je niet naar toe *moet* maar waar je graag een paar dagen per week naar toe *wilt*, om je collega’s te ontmoeten en om met hen te overleggen en in teamverband samen te werken. Om bijvoorbeeld te voorkomen dat iedereen op dinsdag en donderdag naar kantoor komt, moet je daar als werkgever actief op sturen. Wij kunnen ze daarbij adviseren.’



‘DAT TWEEDERDE VAN DE HUIDIGE KANTOREN-VOORRAAD IN EINDHOVEN ENERGIELABEL C OF BETER HEEFT, GEEFT AAN DAT VEEL KAF VAN HET KOREN IS GESCHIEDEN’

Potentiële leegstand

Inherent aan de integratie van het hybride werken in vrijwel alle organisaties, is volgens Welten dat met name grote bedrijven minder kantoorruimte nodig hebben. ‘Dat creëert potentiële leegstand maar biedt ook kansen, bijvoorbeeld voor scale-ups en flex office-concepten, die ook in Eindhoven nog steeds als paddenstoelen uit de grond schieten. En het eind van die groei is nog niet in zicht.’ Maris: ‘De tijd dat eigenaren van een modern, duurzaam kantoorgebouw achterover konden leunen, wachtend tot zich een nieuwe huurder voor een periode van tien jaar aandienende, is voorbij. Ze moeten echt actief met het gebouw aan de slag. Het integreren van een flex office- en/of horecaconcept is een mogelijkheid om een kantoor nieuw leven in te blazen en voor meer dynamiek te zorgen, met een mix van grote en kleine bedrijven, van corporates tot scale-ups en startups.’

Nul procent leegstand

Door het afschalen van het aantal vierkante meters door grote bedrijven ontstaan bovendien met name op perifere locaties nieuwe mogelijkheden voor transformaties van kantoren in andere functies, zoals woningen, horeca, winkels en hotels. En dat, benadrukt Welten, in een stad waar de afgelopen jaren in al een ongekend kantoortransformatiegolf heeft plaatsgevonden. ‘Dat tweederde van de huidige kantorenvoorraad in Eindhoven energielabel C of beter heeft, geeft aan dat veel kaf van het koren is gescheiden. Omdat er zoveel is getransformeerd, is met name in het centrum krapte ontstaan. Het leegstandspercentage ligt daar zelfs onder het frictieleegstandniveau. Rond de TU Eindhoven en op de High Tech Campus, de Brainport Industries Campus en de ASML-campus is de leegstand zelfs tegen de 0 procent. Net als het centrum, Strijp-S en Strijp-T zijn dat locaties waar de komende jaren een fors volume aan hoogwaardige nieuwe kantoorruimte toegevoegd aan de voorraad.’ Maris: ‘Met 25.000 m² aan nieuwe kantoren en 175 appartementen staat Eindhoven in het stationsgebied model voor de kwaliteitsimpuls die de kantoorvoorraad krijgt. Zulke investeringen in de absolute top van de markt, zijn goed voor de dynamiek en de doorstroming op de kantorenmarkt. Voor bedrijven die de tophuren niet kunnen of willen betalen, komt er interessant aanbod vrij. En zoals ik net al aangaf: helemaal aan de onderkant van de markt, zullen er kantoren zijn die alleen nog in aanmerking komen voor transformatie of zelfs sloop gevolgd door nieuwbouw.’

Modern en duurzaam

Welten denkt daarbij onder andere aan Flight Forum, het business park naast Eindhoven Airport maar niet op loopafstand van een OV-knooppunt. ‘ASML is er nog steeds een belangrijke huurder, maar zal zich steeds meer concentreren op de eigen campus. Opvallend is dat er met de kantoren op Flight Forum niets mis is: ze zijn modern en duurzaam. Maar het gebied is nu nog te monofunctieel en sommige bedrijven trekken daarom weg naar werkruimtes die meer voorzieningen en dynamiek te bieden hebben.’

Maris: ‘Daarom is het een goede zaak dat de gemeente positief staat tegenover een pilot met shortstay wonen op Flight Forum. Hopelijk wordt daarmee de aanzet gegeven tot de ontwikkeling naar een multifunctioneel gebied waar in de toekomst nog steeds wordt gewerkt maar waar óók prettig kan worden verbleefd en gewoond.’

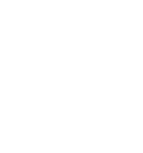
Spectaculaire gedaantewisseling

Dat laatst geldt zeker ook voor het stationsgebied, dat onder de noemer ‘Eindhoven Internationale Knoop XL’ de komende jaren een spectaculaire gedaantewisseling ondergaat. Naast EDGE Eindhoven voegen ook ontwikkelingen als The Dutch Mountains duizenden appartementen, tienduizenden vierkante meters aan kantoorruimte en allerlei horeca en andere voorzieningen toe aan het gebied. Welten: ‘Zonder onder andere de diverse campussen tekort te willen doen: daar gaat het de komende jaren gebeuren. En het mooie is dat we er met Colliers letterlijk en figuurlijk middenin zitten

en ook het goede voorbeeld geven, als het gaat om het duurzaam inzetten van de bestaande voorraad en het vergroten van de levendigheid in zowel een gebied als een gebouw.’

Vastgoedborrel

Als lid van NVM Business heeft Colliers transparantie en samenwerking hoog in het vaandel. Niet voor niets is het bedrijf een van de initiatiefnemers van een jaarlijkse vastgoedborrel, die al jaren een begrip is in Eindhoven en wijde omgeving. Welten: ‘Vanwege corona kon de borrel de afgelopen jaren helaas niet doorgaan, maar inmiddels staat vast dat de vijftiende editie in juni plaatsvindt.’ Maris: ‘In een informele sfeer, met goede jazzmuziek op de achtergrond en onder het genot van een goed wijzje of Bier met relaties van andere bedrijven en de gemeente praten over de grootste kansen en uitdagingen in Eindhoven... Dat kan gewoon niet via Teams of Zoom, dat moet live.’ Welten: ‘Dat gaan we dan ook doen. En voor de vijftiende editie hebben we een prachtlocatie op het oog...’



U bent halvertege



‘PROJECTEN ALS EDGE, THE DUTCH MOUNTAINS, BUNKERTOREN EN LICHTHOVEN IN HET STATIONSGBIED STAAN MODEL VOOR DE KWALITEITSIMPULS DIE DE KANTORENVOORRAAD KRIJGT’

Beste restaurant:

Carlo: Le Cozy op de Kleine Berg

Jules: Het Kettelhuis

Waar staat de stad voor in vier woorden:

Carlo: Technologie, pionieren, samenwerken, genieten

Jules: Innovatie, gezelligheid, samenwerking, kennis

Mooiste gebouw:

Carlo: De Trudo Toren, vanwege de toepassing van verticaal groen

Jules: Het Kennedyhuis natuurlijk! En de onderste twee verdiepingen worden op korte termijn nog mooier...)

Persoonlijke City secret:

Carlo: Piet Hein Eek restaurant met nieuw

hotel

Eerste herinnering aan Eindhoven:

Carlo: De veertig honingraat winkeltje op het 18 Septemblerplein

Jules: Het Kennedyhuis als weerspiegeling van de gevel van De Bijenkorf

Welke mensen maken echt verschil in Eindhoven:

Jules: Op de High Tech Campus gebeuren dingen die Nederland overstijgen. Het wordt niet voor niets ‘de slimste vierkante kilometer van Europa’ genoemd

Welke buurt is echt in opkomst:

Carlo: Ik verwacht veel van de gebiedsontwikkeling van

het Campinaterrein

Wat gaat echt goed in de stad:

Carlo: City marketing en het opleveren van patenten en octrooien

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:

Carlo: Een rondwandeling op Strijp-S en Strijp-T doet wonderen

Jules: Ik loop graag door de stad op de locaties in het centrum waar veel bedrijvigheid is. Daar krijg ik energie en inspiratie van, waardoor het helpt om oplossingen te vinden als je hoofd even overloopt. Mede daardoor kijk ik erg uit naar het moment dat

we verhuizen naar het Kennedyplein

Welke wijze les neem jij ter harte:

Jules: Eerlijk duurt het langst! Integriteit is altijd belangrijk, maar in het vastgoedwereldje misschien nog wel meer dan in andere beroepsgroepen.

Uiteindelijk levert dat duurzame relaties op, waardoor het zich altijd terugbetaalt

Van wie heb je het meeste geleerd:

Jules: Niet van één specifiek persoon, ik probeer van iedereen in mijn omgeving te leren

Wat/wie maakt jou boos:

Jules: Ik word niet snel boos, maar ik kan er slecht tegen als mensen

onrecht aangedaan wordt

Wat/wie maakt je blij:

Jules: Lekker eten en drinken met goed gezelschap

Wat is je favoriete muziek:

Jules: Ik luister werkelijk alles door elkaar

Ben je een einzelganger of een groepsdier:

Carlo: Groepsdier pur sang

Introvert of extravert:

Carlo: Ambivert

Optimist of pessimist:

Carlo: Optimist

Welke eigenschap waardeert u in uw partner:

Carlo: Muziek van Modern Talking

Jules: ‘De Verhulstjes’ kijken op Videoland, de enige reality-show met sympathieke mensen erin!

Welk jaargetijde is het fijnst:

Carlo: Voorjaar

Jules: Het voorjaar, koud genoeg in de Alpen om te skiën en steeds meer zon in Nederland!

Favoriet vakantie bestemming:

Carlo: Madrid

Wat zou je graag nog eens willen bezitten:

Jules: Een sportauto uit de jaren ‘60 van de vorige eeuw, toen bijna alle auto’s nog mooi waren (in schril contrast met nu)