



Een pareltje aan het kanaal, Suytkade, Helmond

# Hoofdstuk

Kantorenmarkt

# 5



2009

**Zuidoost-Brabant**  
**Cijfers en trends in Vastgoed**

# 5. Kantorenmarkt

## 5.1 Landelijke kantorenmarkt

In 2008 steeg het aantal kantoorbanen in Nederland met ruim 3% naar 2,2 miljoen en de voorraad kantoorruimte in gebruik steeg naar 40,2 miljoen m<sup>2</sup>. 2008 zal voor de kantorenmarkt de geschiedenis ingaan als een jaar met twee gezichten; gedurende de eerste twee kwartalen was er nog sprake van een zich goed ontwikkelende markt met een stijging van de opname en een stabiel aanbod. Gedurende het tweede halfjaar daalde de opname echter sterk. Over geheel 2008 is de opname met 38% gedaald ten opzichte van 2007, tot een niveau van 1.470.000 m<sup>2</sup>. Hierbij is het verschil tussen enerzijds de vier grote steden en anderzijds de rest van Nederland opmerkelijk te noemen. De daling van de opname deed zich in belangrijke mate voor in deze grote steden; daarbuiten was zelfs sprake van een lichte stijging van de opname met 2%. Voor wat betreft aanbod en nieuwbouw zijn de cijfers per regio sterk verschillend, zodat hier geen eenduidige conclusie te trekken is.

Afgelopen jaar is de nieuwbouw van kantoren flink teruggelopen. In 2008 werd er circa 450.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte bijgebouwd. In 2007 was dit nog circa 925.000 m<sup>2</sup>. De verhuurmarkt heeft het zwaarst te lijden: hier daalde de nieuwbouw van kantoren met bijna 65%. Hoewel de nieuwbouw in de categorie 'realisatie voor eigen gebruik' ook afnam, bleef de daling hier beperkt tot 20%. De daling van de nieuwbouw in Amsterdam is opvallend: een terugval met 75%.

Het leegstandspercentage is het afgelopen jaar in Nederland iets toegenomen van 11% naar 12%. In Amsterdam en Haarlemmermeer liggen de leegstandspercentages het hoogst; respectievelijk 15% en 18%. Den Haag en Utrecht kennen relatief lage leegstandspercentages (7% en 6,5%). Eind 2008 was al met al ruim zes miljoen m<sup>2</sup> beschikbaar. Hiervan is het overgrote deel bestaande kantoorruimte die door een eerdere huurder of eigenaar verlaten is. De eisen die gebruikers stellen aan ruimte worden steeds hoger en nieuwbouw voldoet in de meeste gevallen het best aan deze eisen. Omdat de vraag voornamelijk uit vervanging bestaat en weinig uit uitbreiding, zal de leegstaande ruimte die kantoorgebruikers achter laten veelal wat moeilijker kunnen worden ingevuld.

De landelijke opname van kantoorruimte vond voor 34% plaats door de overheid en de non-profit sector. De zakelijke dienstverlening nam 28% voor haar rekening en industrie, handel en transport 18%. De opname door Banken en verzekeraars bedroeg slechts 6% van het totaal; ook de ICT-sector viel met 14% sterk terug ten opzichte van 2007.

De gemiddelde huurprijs in Nederland lag afgelopen jaar op € 150 per m<sup>2</sup> per jaar. Dit is 3,4% boven het huurniveau van 2007. De hoogste huurprijzen werden gerealiseerd in Amsterdam en rond Schiphol, waar tot € 400 per m<sup>2</sup> per jaar werd betaald. Juist in deze twee gebieden was overigens sprake van een lichte daling van de tophuren. In de rest van Nederland zijn de tophuren gestabiliseerd. Voor komend jaar is de verwachting dat de huurprijzen in Nederland behoorlijk onder druk komen te staan.



Hoofdkantoor Burgers Ergon in Eindhoven-Noord



Omroep Brabant, Science Park, Eindhoven



Vooraf verouderde gebouwen en gebouwen op B en C lokaties staan te huur

Als gevolg van de stabilisering van de huurprijzen en de onzekere marktsituatie aarzelen beleggers met betrekking tot investeringen in kantoren. De bruto aanvangsrendementen lopen daardoor op, nadat ze jarenlang zijn gedaald. De koopprijzen voor vastgoedobjecten zijn dus aan het dalen. In 2008 is de gemiddelde toename van het bruto aanvangsrendement één procentpunt, van 6% naar 7%. Dit ondanks een daling van de rente op de kapitaalmarkten van 4,7% naar beneden de 4%. De risico-opslag is dus verdubbeld!

Voor 2009 zal een en ander betekenen dat de nieuwbouw van kantoorruimte bevroren blijft. Het aantal transacties zal, afhankelijk van de verdere economische ontwikkeling, waarschijnlijk afnemen. Verhuisbeslissingen worden uitgesteld door commerciële bedrijven. De markt zal voor een toenemend deel afhankelijk zijn van beslissingen van overheden en non-profitinstellingen die kantoren gebruiken.

## 5.2 Regionale kantorenmarkt

De ontwikkelingen op kantorengedebied hebben zich in de regio Eindhoven steeds met horten en stoten voorgedaan. Eind jaren '90 overtrof de vraag naar kantoorruimte het aanbod ruimschoots. In antwoord op dit tekort zijn in 2000 en 2001 veel nieuwbouwontwikkelingen tot stand gekomen die vervolgens rond 2003 op de markt kwamen. Omdat de vraag naar kantoren inmiddels sterk was afgenomen, ontstond een omgekeerde situatie; het aanbod overtrof de vraag ruimschoots. Rond 2005 bereikte de markt zijn dieptepunt; het aanbod was op dat moment zo'n vier keer groter dan de vraag. Zelfs de meest courante nieuwbouw-projecten kenden leegstand. Als voorbeeld geldt hierbij de jarenlange leegstand van de Kennedytoren, onderdeel van het Kennedy Business Centre; pas in 2008 is dit gebouw (nagenoeg) geheel gevuld doordat de gemeente Eindhoven toen circa 11.000 m<sup>2</sup> heeft gehuurd.

In 2006 en 2007 is de situatie op de kantorenmarkt ten goede gekeerd; in deze jaren lagen de opnamecijfers hoog; resp. 75.000 m<sup>2</sup> en bijna 100.000 m<sup>2</sup>. In diezelfde jaren is daardoor het aanbod afgenomen van ongeveer 270.000 m<sup>2</sup> tot 235.000 m<sup>2</sup>. Net als elders in Nederland is een belangrijk deel van het huidige aanbod geconcentreerd in gebouwen die als 'incourant' kunnen worden aangemerkt. Het voorzieningenniveau en de indeelbaarheid van de gebouwen voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen van de gebruiker. Daarnaast zijn er aspecten als de gebrekkige uitstraling van een gebouw en/of de kwaliteit van de locatie die een rol spelen in de afname van courantheid. Overigens bevindt een belangrijk deel van de incurante gebouwen zich op (voormalige) Philipslocaties. Hiervan is nu al bekend dat ze over een paar jaar worden gesloopt c.q. herontwikkeld. Daarmee wordt een deel van het geschetste probleem opgelost.

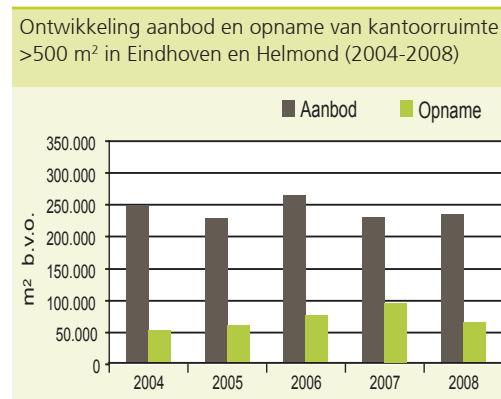
In 2008 is in Zuidoost-Brabant niet of nauwelijks nieuwe kantoorruimte toegevoegd aan de voorraad. De voorraad in gebruik bleef daarom steken op zo'n 1,6 miljoen m<sup>2</sup>, ondanks een toename van het aantal kantoorbanen tot 68.200 (+ 1,8%). De opname daalde in de regio ongeveer even veel als landelijk, namelijk met 32%, tot 64.000 m<sup>2</sup>. Het aanbod steeg met 2,2% naar 240.000 m<sup>2</sup>, hetgeen neerkomt op een percentage van 15%. De daadwerkelijke leegstand wordt in de regio Eindhoven geraamd op ruim 11%.



Kantoorgebouw BOW@Helmond.nl



Monumentale uitstraling: de Hoge Rug, Strijp S, Eindhoven





Ondanks de forse aanbod- en leegstandcijfers, deden zich in 2008 op bepaalde delen van de regionale kantorenmarkt tekorten voor. Zo is er de afgelopen vijf jaar in het centrumgebied slechts zo'n 12.000 m<sup>2</sup> nieuwbouw kantoorruimte opgeleverd, terwijl in de Kantorenota in de afgelopen periode zo'n 50.000 m<sup>2</sup> nieuwbouw in en om het stationsgebied was voorzien. Gemeente Eindhoven én ontwikkelaars zijn dus erg voorzichtig geweest met de realisatie van nieuwe kantoorgebouwen. Dit heeft ertoe geleid dat in 2008 vanuit de vraagkant een behoorlijke druk is komen te staan op het (courante deel van het) aanbod in het centrumgebied. Het gevolg was dat grotere zoekers zoals Ziggo (ruim 5.000 m<sup>2</sup>) slechts moeizaam konden worden bediend. Vandaar dat medio 2008 een aantal nieuwbouwplannen is ontwikkeld voor in en om het stationsgebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de herontwikkeling en uitbreiding van het Holiday Inn hotel. Het is de bedoeling om hier 11.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoorruimte te realiseren, die wordt grotendeels ingevuld door het World Trade Center Eindhoven. Daarnaast is het voormalige Techpoint-gebouw aan de Dr. Dorgelolaan gesloopt. Ook op deze locatie is een nieuw kantoorgebouw ter grootte van zo'n 11.000 m<sup>2</sup> voorzien.

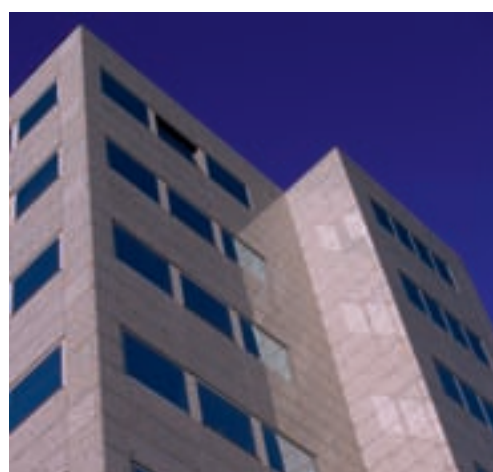
Het tekort aan courante kantoorruimte in het centrum heeft ook positieve gevolgen. Het zorgt er namelijk voor dat zoekers zich (min of meer noodgedwongen) wenden tot al langer leegstaande gebouwen, die ze vervolgens renoveren. Op die manier wordt incurante gebouwen nieuw leven geblazen. Dat is bijvoorbeeld gebeurd met gebouw Kroon (Pastoor Peterstraat) dat door UWW is gehuurd (circa 3.700 m<sup>2</sup>) en het voormalig kantoor van Arbeidsvoorziening aan de Boschdijk dat door Univé is gehuurd (ruim 3.400 m<sup>2</sup>).

Naast de hierboven al genoemde nieuwbouwontwikkelingen, bestaan er in Zuidoost-Brabant voor nog veel meer locaties plannen om nieuwe kantoren te realiseren. Deels gaat het om harde plannen die op korte termijn uitgevoerd kunnen worden, deels om zachte plannen die tot ontwikkeling kunnen worden gebracht wanneer de economische perspectieven verbeteren. Er bestaan plannen voor de ontwikkeling van kantoorruimte rondom het station in Eindhoven (stationslocatie Zuidoost), op Strijp-S, in de omgeving van Flight Forum, het Stadionkwartier, en in Helmond op Suytkade en op bedrijventerrein Groot Schooten.

Op Strijp-S, het voormalige Philipsterrein, is de herontwikkeling in 2008 zichtbaar geworden. De plannen om dit voormalige industriegebied om te

Omvangrijke transacties (> 500 m <sup>2</sup> ) in 2008			
Plaats	Locatie	Huurder/ Koper	Metrage m <sup>2</sup>
Eindhoven	Flight Forum	V. Gansewinkel	8.100
	Stationskwartier	Ziggo	5.100
	KBC.	Kadaster	4.600
	Rondweg	Ballast Nedam	4.500
	Stationsgebied	UWW	3.700
	Stationsgebied	Unive	3.400
Helmond	Groot Schooten	TNO/TüV	500

Bron: Verschuuren & Schreppers, DTZ, gemeente Eindhoven en Helmond 2009



Fellenoord, Eindhoven

Huurprijzen kantoren Zuidoost-Brabant in €/m <sup>2</sup> per jaar		
Plaats	Locatie	2008
Eindhoven	Centrum	€ 125-175
	Noord	€ 90-140
	Zuid, Oost en West	€ 110-150
	High Tech Campus	€ 125-190
	Flight Forum/E 'hoven Airport	€ 125-150
	Rondweg	€ 125-140
Esp		€ 110-125
		€ 90-120
Helmond	Centrum	€ 90-120
	Groot Schooten	€ 90-120
Son	Science Park Eindhoven	€ 120-130
	Ekkersrijt	€ 120-125
Veldhoven	De Run	€ 110-130

Bron: 2009: Verschuuren & Schreppers, DTZ, JLL



Skyline Eindhoven kijkend naar het noorden.  
fotograaf: J. Splint

vormen tot een tweede 'hart' van Eindhoven, met woningen, kantoren, winkelruimte, maar vooral ook bedrijfsruimte voor creatieve ondernemingen, worden momenteel omgezet in bouwactiviteiten. Er kan hier op termijn maximaal 90.000 m<sup>2</sup> nieuwbouw kantoorruimte worden ontwikkeld. De kantoorruimte zal vooral langs het spoor worden gesitueerd, onder andere om op die manier een buffer te vormen voor de te ontwikkelen woningen in het gebied.

Rondom het station van Eindhoven zal de komende jaren ook nog een aanzienlijke metrage nieuwe kantoorruimte worden ontwikkeld. De totale planvoorraad in het stationsgebied omvat een kleine 200.000 m<sup>2</sup> (harde én zachte plannen), te ontwikkelen in de komende twintig tot dertig jaar. Hiervan is zo'n 40.000 m<sup>2</sup> te beschouwen als harde planvoorraad. Het gaat hoofdzakelijk om de realisatie van de kantoorgebouwen die tot het Stationsgebied Zuidoost behoren. Naast kantoren, is in het stationsgebied ook de realisatie van retail-/leisurefuncties, horeca en hotel- en congresfuncties voorzien.

De gemeente Eindhoven is in 2008 begonnen met de ontwikkeling van de nieuwe kantoorlocatie Land Forum, gelegen aan de snelweg A2. In de loop van 2009 ontwikkelt bureau Juurlink & Geluk het definitieve stedenbouwkundig plan voor dit gebied. In totaal gaat het om de realisatie van zo'n 110.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, waar mogelijk aangevuld met complementaire functies als een hotel, grand café, kinderdagverblijf en dergelijke. Het ambitieniveau ligt hoog. Zowel voor wat betreft uitstraling en kwaliteit van de gebouwen, maar bijvoorbeeld ook waar het gaat om duurzaamheid en milieuaspecten.

Rondom het PSV-stadion zijn in 2008 de werkzaamheden gestart voor de bouw van een groot wooncomplex met een onderliggende parkeergarage. Het plan voor het zogenaamde 'Stadionkwartier' voorziet daarnaast in de realisatie van ongeveer 20.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoorruimte, gelegen in het verlengde van het al bestaande 'Eurobuilding'. In 2011 kunnen de eerste woningen worden opgeleverd. De kantoren worden pas gerealiseerd op het moment dat een concrete gebruiker in beeld is. Het Stadionkwartier vormt een verbindende schakel tussen enerzijds de binnenstad en anderzijds Strijp-S.

Op Flight Forum is sinds het jaar 2000 ruim 75.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte gerealiseerd. Er is nog ruimte voor de nieuwbouw van nog eens ongeveer 55.000 m<sup>2</sup> kantoren. De grond wordt uitgegeven aan de gebruiker of

Nog te ontwikkelen voorraad kantoorruimte	
Kantorenparken	Planvoorraad in m <sup>2</sup>
High Tech Campus Eindhoven	120.000
Land Forum	110.000
Strijp-S	90.000
Flight Forum	55.000
Science Park Eindhoven, Son	25.000
Stationslocatie, Eindhoven	30.000
Stadionkwartier	20.000
Holiday Inn terrein	11.000
Dr Dorgelolaan	11.000
Suytkade, Helmond 'Dok Suyt'	6.000
Suytkade, Helmond 'Willemsvaart'	15.000
Suytkade, Helmond 'Urban Villa's'	10.000
Centrum Helmond	10.000
Park Diepenvoorde, Waalre	11.000
<b>Totaal</b>	<b>524.000</b>

Bron: gemeente Eindhoven, Helmond en Verschuuren & Schreppers



Stadionkwartier, Eindhoven

## **“De openbare ruimte maakt een locatie aantrekkelijk”**

**Met een kantoorvoorraad van ongeveer 1,6 miljoen vierkante meter is Eindhoven de vijfde kantoorstad van Nederland. Deze kantoorvoorraad is de laatste 10 tot 15 jaar bovengemiddeld snel toegenomen. De keerzijde van deze snelle groei is dat de kans op leegstand in economisch mindere tijden toeneemt. In Eindhoven worden momenteel vooral gebouwen van vóór 1990 moeilijker verhuurd. Hoe zou deze leegstand opgelost kunnen worden? En wat voor kantoorgebouwen hebben de toekomst?**

François Lier, moderator vanuit Stichting VGM ZO-Brabant spreekt hierover met Fred Geers, accountmanager kantoren bij de gemeente Eindhoven, Frank de Garde, directeur van Van Straten Vastgoed, Leon Schreppers, directeur van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars en Alphons Spaninks, directeur van AXA REIM Nederland.

### **Leegstand**

Zeker buiten het centrumgebied kent de Eindhovense kantorenmarkt veel leegstand. Geers vertelt dat de gemeente probeert de kantooropname op drie manieren te stimuleren. “Ten eerste is een doorgroei van bedrijven die al in de regio gevestigd zijn belangrijk. Op de tweede plaats proberen we, samen met marktpartijen, bedrijven van buiten de regio aan te trekken. Dit zorgt voor additionele vraag naar kantoorruimte. Ten derde zoeken we andere functies voor structureel leegstaande kantoorgebouwen.” Een nieuwe functie is sterk gebonden aan de locatie. Staat die een andere functie toe, dan kan een kantoorgebouw geschikt worden gemaakt voor bijvoorbeeld woningen, een hotel of ateliers. Volgens De Garde wordt revitalisering de komende periode steeds belangrijker. “Gebouwen zullen meer kans krijgen op een revitalisatie, omdat iedereen kostenbewuster wordt.” Hij geeft een mooi voorbeeld van een oud kantoorpand dat incurant is geraakt vanwege het comfortniveau en vervolgens gerevitaliseerd is tot goed functionerend en visueel aantrekkelijk kantoorgebouw: het oude Trudo-gebouw op het Begijnenhof in Eindhoven.

### **Multifunctionaliteit**

De vraag speelt op of multifunctionele kantoorgebouwen de toekomst hebben of niet. In een dergelijk gebouw worden wonen, winkels en kantoren gecombineerd. Een aantal woningen wordt meteen verkocht en geeft weliswaar geen huuropbrengsten, maar kan wel het grootste kapitaalverlies van herontwikkeling dekken. Er komen inkomsten uit zowel de winkels als de kantoren. Gaat het wat minder met de winkels, dan zijn de kantoren er nog. Geers vertelt dat de gemeente Eindhoven bezig is met de ontwikkeling van een nieuwe kantoorlocatie aan de A2: Land Forum. “Deze locatie wordt heel duidelijk multifunctioneel”, vertelt hij. “De kracht zit daar juist in de openbare ruimte als drager van de locatie. Samen met ondersteunende functies maakt dat de locatie aantrekkelijk.” Daar kan De Garde zich in vinden. Hij is gereserveerd over uiteenlopende gestapelde functies en voorstander van multifunctionele gebieden. “Het stapelen van functies geeft overlast”, vertelt hij. “Dat zijn verschillende stromen die je echt van elkaar moet kunnen scheiden.” Geers vult aan: “Combineer je verschillende functies in één gebouw, dan levert dat logistiek en functioneel gezien problemen op. Ga je de functies scheiden over meerdere gebouwen, dan heb je die problemen niet.”

### **Parkeren**

Voordeel van het combineren van verschillende functies op een locatie is tevens dat de parkeerratio verlaagd kan worden. De Garde: “Dit kan bijvoorbeeld door de ontwikkeling van kantoren te combineren met woningen. Wil je de huidige parkeernorm verder optimaliseren en moet je in datzelfde gebied een woningbouwprogramma ontwikkelen, dan kun je een bepaald dubbel gebruik toekennen.” Voldoende parkeerruimte vergroot de kans op verhuur van een kantoorgebouw. “Het is een feit dat huurders het parkeren nog steeds erg belangrijk vinden bij de keuze voor een locatie”, vertelt Schreppers. “Iedereen wil voldoende parkeerruimte hebben, of het nu een centrumlocatie is of niet.” Spaninks ziet een goede parkeerratio als cruciaal onderdeel van de waarde van een pand. “Ik denk dat een ratio van 1 op 50 een goede norm is om te handhaven, zeker als je naar de toekomst kijkt. Mobiliteit zal toch steeds minder op parkeren gericht zijn. Er wordt nu al hard gewerkt om het autobezit per gezin terug te dringen. Over een jaar of twintig zal de parkeernorm niet meer zo zwaarwegend zijn en zal de nadruk bij kantoorhuisvesting nog sterker liggen op knooppunten van openbaar vervoer.”

## Architectuur

Het rondetafelgesprek vindt plaats in de Kennedytoren. Lier vraagt de deelnemers hoe belangrijk zij de architectuur van een gebouw vinden. Spaninks: "Voor de verhuur zijn andere aspecten belangrijker. Een mooi gebouw is zeker niet sneller verhuurd, kijk maar naar de geschiedenis van dit gebouw." Wel vindt hij dat de Kennedytoren op een uitstekende locatie staat. "Goede locaties vind ik de plaatsen rondom de knooppunten van openbaar vervoer in de vijf grote steden." Ook Schreppers kijkt niet echt naar de architectuur van een gebouw bij het vermarkten. "Ik vind naast locatie andere factoren belangrijker, zoals het opleveringsniveau en het voorzieningenniveau. Architectuur is erg subjectief. Daarnaast hangt aan een mooi gebouw een ander prijskaartje." De Garde: "Natuurlijk willen we altijd mooie en unieke gebouwen ontwikkelen en realiseren, maar het gebouw moet wel primair ten dienste staan van de bedrijfsvoering."

## Helmond

In tegenstelling tot Eindhoven is Helmond nog nauwelijks een internationale kantoorstad. En dat terwijl de bereikbaarheid met het openbaar vervoer er uitstekend is. Zo telt Helmond tegenwoordig vier treinstations. Ook zijn er andere ontwikkelingen, denk bijvoorbeeld aan de herontwikkeling van Suytkade tot een locatie voor wonen, winkels en kantoorvilla's. Schreppers: "In topjaren ligt de opname in Helmond tussen de 5.000 en 10.000 vierkante meter. Er is daar sprake van een verplaatsingsmarkt. Het animo onder bedrijven van buiten de regio om zich er te vestigen is gering." Lier vraagt zich af of stadpromotie hierbij kan helpen, zodat Helmond meer internationale of sterke, regionale partijen aantrekt. Spaninks: "Op een microlocatie concurrer je op het gebied van kantoren al snel met grotere steden die in de buurt liggen. Vaak zie je dat gemeenten redelijk individualistisch bezig zijn. Globale afstemming komt dan nauwelijks van de grond."

## Toekomstige kantoorgebouwen

Wat voor kantoorgebouwen hebben de toekomst? Volgens De Garde zijn dat duurzame gebouwen. "Grote bedrijven en instellingen nemen duurzaamheid op in hun strategie. Dat biedt ook enorme kansen ten opzichte van bestaande gebouwen die niet CO<sub>2</sub>-neutraal zijn." Spaninks beaamt dat: "Institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, willen ook tegen hun achterban kunnen zeggen dat zij investeren in duurzaamheid."



*gemeente Eindhoven*



**van Straten**  
BOUW EN VASTGOED

**AXA Real Estate IM**  
An AXA Investment Managers Company

ontwikkelaar. Flight Forum wordt gedomineerd door de aanwezigheid van accountantskantoren, consultancy, maar ook (regio) hoofdkantoren van bedrijven in de dienstverlenende industrie.

Op de High Tech Campus is ondertussen ruim 150.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, waaronder kantoorruimte gerealiseerd. Zo'n tachtig bedrijven met 7.000 werknemers zijn hier gevestigd. Het gaat hierbij zonder uitzondering om hightech bedrijven die zich voor een belangrijk deel bezig houden met R&D-activiteiten. Verdere uitbreiding van de High Tech Campus is mogelijk tot maximaal zo'n 300.000 m<sup>2</sup>. Bij deze uitbreiding zal ook weer sprake zijn van een gemengde ontwikkeling.

De gemeente Best heeft in 2008 plannen gelanceerd die aansluiten bij de ontwikkeling van de A2 corridor. De plannen voor de A2 corridor zijn enkele jaren geleden gepresenteerd door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Een deel van die plannen zal de komende jaren worden uitgevoerd. De gemeente Best wil in het zuiden van de gemeente, in de oksel van de A58 en de A2, een 'Manhattan aan de A2' realiseren met kantoren en hotels. De plannen hiervoor zijn echter nog in het visionaire stadium.



De nieuwe eigenaar van de HTC gaat zeker verder met investeren op deze toplocatie

Bouvine, ruim 5.000 m<sup>2</sup> kantoren + showroom, wordt gerealiseerd tussen de Karel de Grotelaan en de Meerveldhovenseweg



# Hoofdstuk 6

Winkel- & leisuremarkt



2009

**Zuidoost-Brabant**

**Cijfers en trends in Vastgoed**

# 6. Winkel- & leisuremarkt

## 6.1 Landelijke winkelmarkt

De ontwikkelingen op de winkelmarkt worden in de eerste plaats beïnvloed door het gedrag van de consument. Stijging van het inkomen, toename van de bevolking en toename van de koopbereidheid zullen een positief effect hebben op de omzetten van de detailhandel en daarmee op de opnamecijfers van de winkelmarkt. Het jaar 2008 liet voor wat betreft het economisch klimaat, het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid een somber beeld zien. Deze drie indicatoren, en in het bijzonder het economisch klimaat daalden scherp. De koopbereidheid vertoonde aan het einde van het jaar een lichte opleving, maar dat is gebruikelijk in dit laatste kwartaal. Over het hele jaar genomen daalde ook deze index.

### Kwaliteiten winkellocaties

Winkellocaties moeten steeds meer met elkaar concurreren om de consument. Dat betekent dat iedere locatie eigen kwaliteiten moet bieden om zich te kunnen onderscheiden. Een van de kwaliteiten waarmee geconcurrereerd wordt is de aanwezigheid van leisure-elementen in het winkelgebied. Wil de consument verleid worden om een dag of dagdeel door te brengen in de stad, dan moeten er cafés, bioscopen, casino's, terrassen, speelgelegenheden voor kinderen, enzovoort aanwezig zijn. In het aantrekkelijk maken van steden spelen gemeentelijke overheden en ondernemersverenigingen een belangrijke rol. Zij zorgen voor citymarketing en voor 'branding' van de stad. Het brengen van sfeer in de stad heeft alles te maken met de infrastructuur, de verlichting en de aanwezigheid van niet commerciële voorzieningen zoals musea, schouwburg, muziekcentra, maar ook met draadloze internetverbindingen in het openbaar gebied.

### Bedreigingen winkelmarkt

Het winkelen via internet heeft de laatste jaren een grote vlucht genomen. In 2008 liep 7% van de omzet van de gehele detailhandel via internet. Deze wijze van winkelen groeide met 24% in het afgelopen jaar. Doordat steeds meer consumenten vertrouwen krijgen in betalen via internet en over de afhandeling van bestellingen, garantie en service, zal winkelen via internet blijven groeien. Prijsconcurrentie is hierbij een belangrijk gegeven. De consument vergelijkt via internet relatief snel prijzen en kwaliteit en koopt bij de goedkoopste aanbieder op dat moment. Internet zal ook meer gebruikt worden voor de aanschaf van kleding, schoeisel, brillen, enzovoort. Er komen steeds meer mogelijkheden om virtueel te passen. Dit betekent dat fysiek winkelen steeds vaker gedaan wordt voor het plezier, als uitstapje, en steeds minder als een noodzakelijke activiteit om in bepaalde behoeften te voorzien.

Een andere bedreiging voor de omzetten van winkeliers komt nog uit de hoek van de centrale overheid. Wanneer het kabinet overgaat tot een beperking van het aantal koopzondagen, zal dat voor veel steden en winkelgebieden een forse aderlating betekenen. Winkelen op koopzondagen betekent voor veel mensen een uitstapje en daarbij wordt geld uitgegeven in winkels en horecagelegenheden. De meeste winkeliers hebben hun omzet mede dankzij de koopzondagen de afgelopen jaren zien stijgen.

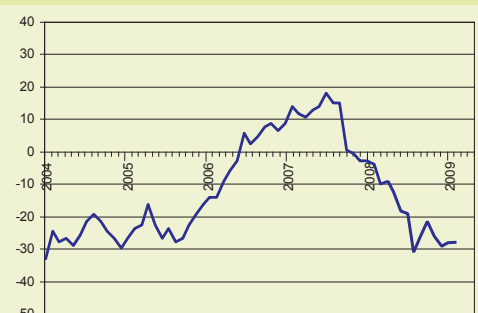


De consumentenbestedingen bleven in 2008 op peil



Tijdens het Glow festival was het een drukte van jewelste, Eindhoven

Consumentenvertrouwen (seizoensgecorrigeerd)



Bron: CBS, 2009

## Opname en aanbod

Deze ontwikkeling was duidelijk terug te vinden in de Nederlandse opnamecijfers van winkels en showrooms. De opname daalde ten opzichte van 2007 met 27% en kwam daarmee uit op het laagste niveau in zeven jaar. In 2008 werd in totaal 353.500 m<sup>2</sup> opgenomen tegen 499.500 m<sup>2</sup> in 2007. Hier stond een lichte stijging van het aanbod tegenover, van 847.500 m<sup>2</sup> naar 849.700 m<sup>2</sup> (0,3%). Het verschil tussen aanbod en opname is de afgelopen vijf jaar niet zo groot geweest. De planvoorraad winkelruimte bedroeg eind 2008 zes miljoen m<sup>2</sup>, waarvan de helft bestond uit oppervlaktes groter dan 2.500 m<sup>2</sup>.

De vraag naar winkelruimte op A-locaties bleef in 2008 onverminderd hoog. Nationale en internationale ketens op A-locaties zorgden voor een stijging van de huurprijzen met 1,6%. De hoogste huren werden betaald in Amsterdam en Maastricht: € 2.250 en € 1.650. B- en C-locaties stonden daarentegen wel onder druk. De belangstelling van ondernemers voor winkelruimte op deze locaties liep verder terug, zodat de enkele jaren geleden ingezette trend van gescheiden ontwikkeling doorzette. Leegstand is in A-gebieden niet aan de orde en komt op andere locaties steeds meer voor.

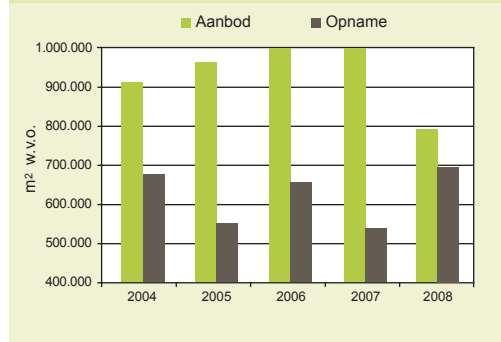
## Verwachting 2009

Een belangrijke vraag is welke ontwikkeling zich in 2009 gaat voordoen. We zien enerzijds dat op A-locaties de vraag nog steeds sterk is bij modeketens (bijvoorbeeld Witteveen) en bij speciaalzaken (bijvoorbeeld koffieketens Mockamore en Starbucks). Daartegenover staat een groeiend aanbod van winkelruimte dat nog in de pijplijn zit (zo'n 600.000 m<sup>2</sup> is op dit moment in aanbouw). Wanneer we dit combineren met een afnemende koopbereidheid van de consumenten, een toenemende werkloosheid en hogere inflatie, en met het feit dat in het buitenland (Duitsland en Groot-Brittannië) reeds winkelketens hun deuren moeten sluiten, dan lijkt 2009 geen positief jaar te worden voor de detailhandel en voor de eigenaren van winkelvastgoed. In ieder geval zal de druk op B- en C-locaties verder toenemen. Het kan ook betekenen dat A-locaties het zwaar gaan krijgen. In ieder geval zullen investeerders voorzichtig zijn met nieuwe uitbreidingen.

## 6.2 Regionale winkelmarkt

Zuidoost-Brabant kent één winkelgebied met een bovenregionale betekenis (het stadshart van Eindhoven) en één winkelgebied met een regionale functie (het stadscentrum van Helmond). Daarnaast heeft het perifere winkelgebied Ekkersrijt (45.000 m<sup>2</sup>) eveneens een bovenregionale functie voor wat betreft woonwinkels en doe-het-zelfzaken. Ook het stadsdeelcentrum WoensXL (41.000 m<sup>2</sup>) trekt consumenten van buiten de stad Eindhoven. In de eerste periode na de heropening van dit centrum in 2007 werd dit vooral gestimuleerd door de mogelijkheid hier gratis te parkeren. In 2008 is betaald parkeren ingevoerd, hetgeen onmiddellijk tot het teruglopen van bezoekersaantallen en omzetten heeft geleid. In hoeverre dit de komende jaren weer zal aantrekken, is moeilijk te voorspellen. In totaal beslaat het winkelgebied in Zuidoost-Brabant ongeveer 1.4 miljoen m<sup>2</sup>. Op veel plaatsen staan nieuwe ontwikkelingen gepland om de centra van steden en dorpen aantrekkelijker te maken. Maar ook om wijkcentra en buurtcentra te versterken. Dit betekent in de

Aanbod en opname winkelvloeroppervlak in Nederland



Brandstores schieten als paddestoelen uit de grond, Auping Plaza, Eindhoven



Kleine Berg, Eindhoven

meeste gevallen ook een uitbreiding van de winkelvoorraad. De uitbreiding van de voorraad winkelruimte is gebaseerd op een verwachte stijging van het inwoneraantal van de regio. Deze stijging wordt onder andere verwacht omdat de voorraad woningen moet groeien. Bovendien wordt een toename van de winkelvoorraad gelegitimeerd door een stijging van de inkomens van de inwoners. In 2008 is echter duidelijk geworden dat we vraagtekens kunnen plaatsen bij deze verwachte ontwikkelingen. Het aantal woningen stijgt aanmerkelijk minder snel, en daarbij is er nog geen rekening gehouden met de consequenties van de kredietcrisis die pas in 2009 zichtbaar zullen worden.

### Concurrentie

De detailhandel in Zuidoost-Brabant ondervindt concurrentie van de aantrekkelijke stadscentra van 's-Hertogenbosch en Maastricht, steden die binnen een uur te bereiken zijn. Bovendien zijn er de Outletcentra in Roermond en Maasmechelen waar koopkracht naar toe vloeit. Een nieuwe bedreiging leek te komen vanuit Tilburg, waar de gemeente en een ontwikkelaar plannen hadden een Mega Mall te bouwen van meer dan 100.000 m<sup>2</sup>. Deze plannen lijken voornamelijk uitgesteld te worden.

### Uitbreiding winkelareaal

De afgelopen jaren is steeds uitgegaan van een toename van het winkelareaal in zowel Eindhoven als Helmond. Aan het stadshart van Eindhoven wordt nog steeds gewerkt. Het plein tussen de Piazza en de Demer wordt momenteel van een fietsenkelder voorzien en aantrekkelijker gemaakt met nieuwe bestrating en kiosken. Aansluitend aan dit gebied wordt rondom de nieuwe woon- en kantoortoren de Admirant een nieuw winkelgebied gecreëerd van 16.000 m<sup>2</sup>. Hiermee moet de routing in de stad worden geoptimaliseerd en de aansluiting met de aanloopstraten zoals de Kleine Berg worden verbeterd. Ook aan de andere zijde van het winkelgebied is het afgelopen jaar gewerkt aan verbeteringen. Tussen de Heuvelgalerie en de Catharinakerk is een nieuw winkelgebied ontstaan, waarmee de toegang naar het uitgangsgebied Stratumseind is verbeterd. De uitbreiding rondom het voormalige Philips hoofdkantoor 'de Admirant' wordt ingevuld op een wijze die duidelijk de aantrekkelijkheid van de binnenstad zal vergroten. Dit gebeurt enerzijds het industrieel erfgoed (kantoorgebouw Admirant) te gebruiken voor winkelruimte en restaurants en anderzijds door moderne uitdagende architectuur te gebruiken bij de ingang van het gebied en tegenover de Admirant, waarin onder andere een bioscoop wordt gevestigd. Het wonen mogelijk te maken boven de winkels, wordt wonen in dit gebied bovendien gestimuleerd door dit. Een nieuw hotel naast de Lichttoren, een ander monumentaal gebouw uit de tijd dat Philips in het centrum van de stad gevestigd was, zal samen met de nieuwe woonfunctie bijdragen aan de leefbaarheid en veiligheid in het centrum van de stad. De herontwikkeling van de lichttoren zelf is bijna voltooid. Twee niveaus onder de grond zijn gereserveerd voor parkeren. De begane grond is bestemd voor commerciële en publieksgerichte functies, zoals 'zachte' horeca en enkele bijzondere winkeltjes (3.500 m<sup>2</sup>). Op de eerste etage vormen kantoren voor bedrijven uit de creatieve industrie een buffer tussen de commerciële ruimtes en de hoger gelegen woonruimte. Deze bestaat uit industriële loftappartementen met daarboven een aantal penthouses. Aan de Lichtpleinzijde wordt het gebouw uitgebreid met een Art- en Woonhotel. Een en ander wordt in 2009 opgeleverd.



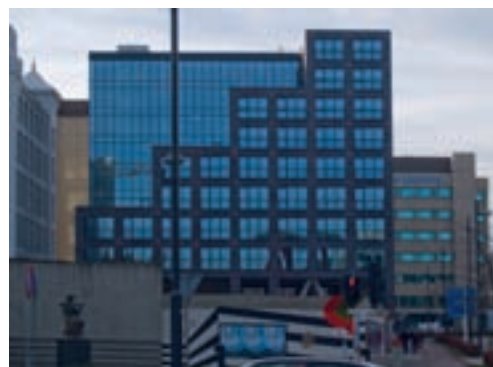
Expresso, nieuwe formule in Helmond



Herontwikkelingsgebied 18 septemberplein, Eindhoven



Appartementen boven winkels in het nieuwe rondje - ingang Vrijstraat - Eindhoven



Art- en woonhotel naast de Lichttoren, Eindhoven

## Uitbreiding Helmond

Ook in Helmond wordt gewerkt aan de uitbreiding van het stadshart met winkels, voorzieningen en woningen. In 2008 is de eerste stap gezet in de herontwikkeling van het Obragasterrein ten noorden van de Emmapassage. De gemeente heeft het terrein aangekocht en treft voorbereidingen voor sloop en herbouw; dit zal in 2011 starten. Het totale programma voor het nieuwe centrum bestaat uit: 800 woningen, voornamelijk appartementen en stadswoningen, 10.000 m<sup>2</sup> wvo (kleinschalige) winkels, 7.500 m<sup>2</sup> (grootschalige) winkels, 1.500 m<sup>2</sup> horeca, 5.500 m<sup>2</sup> supermarkt en aanvullende verswinkels, een nieuwe openbare bibliotheek, een hotel, ontspanning (waaronder mogelijk een discotheek en een kleinschalig opgezet casino), 10.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 2.000 parkeerplaatsen. Naast de uitbreidingen in de centra van beide steden, vinden er ook op andere plaatsen in de steden nieuwe ontwikkelingen plaats. Zo is er sprake van toevoeging van winkelgebieden in Helmond Brandevoort. In 2008 zijn hier in de Veste meerdere nieuwe winkels gevestigd en in 2009 zullen nog enkele winkels volgen. Hiermee krijgt deze nieuwe wijk ook een commercieel hart, aansluitend bij onderwijsfuncties en culturele functies. Uitbreiding in Helmond vindt ook plaats aan de Engelseweg. Na een aantal jaren van aarzelende ontwikkeling ontstaat hier een woon- en doe-het-zelfboulevard die grote aantrekkingskracht uitoefent, ook op inwoners van omliggende gemeenten. Verdere geleidelijke uitbreiding met woonwinkels ligt hier voor de hand; meerdere kleinere industriële bedrijven zullen de komende jaren wegtrekken en ruimte openlaten voor nieuwe invulling op het gebied van retail.



Er is een start gemaakt met de uitbouw van het winkelareaal in het centrum van Helmond

## Uitbreidingen in Eindhoven

In de Eindhovense nieuwe wijk Meerhoven zijn de voorbereidingen voor een winkelgebied in volle gang. Momenteel zijn hier winkels gevestigd in tijdelijke onderkomens. Vanaf mei 2009 wordt begonnen met de nieuwbouw van de eerste winkels, als onderdeel van een totaalgebied met culturele en maatschappelijke voorzieningen. De oplevering van 10.000 m<sup>2</sup> retailruimte zal in 2012 plaatsvinden. Ook op Strijp-S zal een nieuw winkelgebied ontstaan, aansluitend bij de woon- en werkfunctie van het gebied. Daarbij gaat het niet alleen om de dagelijkse behoeftes, maar ook om galeries en speciaalzaken. In totaal moet hier 21.000 m<sup>2</sup> aan commerciële voorzieningen worden gerealiseerd, waaronder horeca.

In de loop van 2009 gaat de Torenallee open voor het publiek, Strijp S, Eindhoven



**“Streekgebondenheid, duurzaamheid, innovatie en kwaliteit zijn kernwoorden van de retailmarkt.”**

**De grote steden in Zuidoost-Brabant, Eindhoven en Helmond, beschikken over een redelijk omvangrijk winkelhart. Voldoen die centra nog aan de behoeften van de consument? Wat hebben ze nodig voor meer aantrekkingskracht? Hoe zit het met parkeren, met leisure, met wonen in het centrum en met leefbaarheid? Kortom: wat zijn de belangrijkste trends op het gebied van de winkel- en leisuremarkt? Maarten van Lit, Marco Karssemakers en Paul ter Sluis wisselen hierover van gedachten met François Lier (moderator vanuit de Stichting VGM ZO-Brabant).**

Maarten van Lit is directeur van LMBS retail bv, een makelaarskantoor dat zich heeft gespecialiseerd in winkelmakelaardij. Marco Karssemakers is accountmanager Detailhandel, Horeca & Leisure bij de gemeente Eindhoven. Paul ter Sluis is stafdirecteur Marketing & research bij WPM Groep, een onafhankelijke dienstverlenende organisatie met het commerciële vastgoed als werkterrein.

### **Verbeterpunten in Helmond**

Helmond heeft de afgelopen jaren een geweldige inhaalslag gemaakt op winkelgebied, denk aan de transformatie van de Binnenstad en de uitrol van de Engelseweg. Toch zijn er nog aandachtspunten. “In Helmond spelen er twee zaken”, bijt Ter Sluis het spits af. “Enerzijds is de structuur niet helemaal correct en zijn de winkels te klein in oppervlakte. Anderzijds is het moderne modisch aanbod onvoldoende en mis je een aantal grote spelers op het gebied van vrije tijd. Er zijn best veel winkels, maar de kwaliteit is onder peil, al zijn er natuurlijk ook pareltjes.” Volgens Ter Sluis moet Helmond het niet zozeer hebben van de specialistische, kleine modezaken die een beperkte doelgroep bedienen, maar wellicht meer van kleinschalige specialisten in handel of ambachten. Ook Van Lit mist vooral een goede routing in het centrum van Helmond: “Het is wat rommelig, en een lekkere grote H&M en Sting, die worden gemist.”

### **Druk op ontwikkeling in Eindhoven**

In Eindhoven zijn er voldoende grotere winkels, bijvoorbeeld in Piazza. “Eindhoven mist vooral een B-gebied” stelt Van Lit. Karssemakers ziet wat dat betreft nog kansen voor De Kleine Berg. “De Kleine Berg kent een aardige ontwikkeling. Nu er een stop is gezet op horeca zie je dat partijen uit de stad zich verplaatsen naar De Kleine Berg, zij zien het als interessant gebied.” Ter Sluis vindt het grootste probleem van Eindhoven haar structuur. “Je pakt niet op een halve middag het complete centrum; je pakt of het ene rondje of het andere.” Karssemakers vindt juist dat het circuit perfect mengt. Hij denkt dat Eindhoven juist een te compact centrum heeft. “Alle oude radialen naar de compacte pit, zoals de Kruisstraat, Geldropseweg, Hoogstraat, maken het moeilijk een B-milieu te creëren direct aansluitend op het kernwinkelgebied. Daar heb je alleen De Bergen en met name De Kleine Berg voor. Juist dat zorgt ervoor dat de druk op De Kleine Berg enorm wordt.”

### **Leisure**

Aan welk type leisure hebben de winkelcentra in Zuidoost-Brabant eigenlijk behoefte? Deze vraag is niet eenvoudig te beantwoorden. Allereerst blijkt het begrip ‘leisure’ een modewoord dat voor allerlei uitleg vatbaar is. “Leisure is eigenlijk wat een binnenstad van nature hoort te bieden: uitgaan, cultuur, vermaak op pleinen, activiteiten in openbare ruimtes, enzovoort”, is een visie van Karssemakers die als basis dient voor meer inzichten. “De Heuvelgalerie vormt een voorbeeld. Daar zit een muziekcentrum, tophoreca op de markt, een casino, je kunt erin wonen, er zijn kantoren, het is multifunctioneel.” Het combinatiegebruik van dergelijke gebieden biedt verschillende voordelen. Parkeergarages worden bijvoorbeeld optimaal benut en het gebied blijft op verschillende tijdstippen levendig. “Het is hartstikke gezellig”, vindt Ter Sluis. “Mensen komen op andere tijdstippen, functies worden op een andere manier gebruikt, maar ze zijn er wel. Die awareness vind ik excellent.”

### **Parkeren**

Natuurlijk zijn ook parkeervoorzieningen belangrijk, in Eindhoven en in Helmond. Volgens de heren gaat het daarbij nog meer om de beschikbaarheid dan om de kosten. “En om de kwalitatieve bereikbaarheid”, voegt Ter Sluis toe. Toch blijken ook de kosten van invloed op het winkelgedrag van mensen. Van Lit: “WoensXL heeft bijvoorbeeld een tikje gekregen toen men daar moest gaan betalen voor parkeren. Mensen gaan nu net zo makkelijk naar het centrum, omdat ze toch moeten betalen.”

## Wonen en winkelen

Pas de laatste jaren worden er meer mogelijkheden voor wonen in het centrum gerealiseerd. Karssemakers: "We hebben in Eindhoven hoogbouw toegevoegd. Om gebruik te maken van het leegstaand vastgoed hebben we samen met Woonbedrijf een 'NV Wonen' boven winkels opgericht. Daardoor hebben we iets meer licht in de binnenstad na sluitingstijd." Ook Helmond is wat dat betreft in ontwikkeling. Het centrum en de Binnenstad zijn de laatste jaren gerevitaliseerd en die gebieden zijn mede daardoor ook aantrekkelijker geworden voor wonen. Een goede ontwikkeling, volgens Van Lit: "Ik denk dat door wonen in het winkelgebied de leefbaarheid absoluut toeneemt en ook de sociale veiligheid."

## Winkeltrends

De belangrijkste winkeltrends hebben te maken met "think global, act local". Karssemakers ziet deze gedachte steeds meer opkomen in discussies. "Streekgebondenheid, duurzaamheid, innovatie en kwaliteit zijn kernwoorden. Bijvoorbeeld een etalage die alleen oplicht op het moment dat iemand passeert, zodat je op een verrassende manier je kleding aangeboden krijgt. Of een restaurant waar op de menukaart staat bij welke slager het vlees gekocht is." Van Lit ziet daarnaast kansen voor brandstores: "Armani had vijftien jaar geleden alleen winkels in Rome en in Milaan, maar inmiddels ook in Amsterdam, Den Haag, en ook in Eindhoven zal de keten wellicht neerstrijken. De beleving en omgeving waarin mensen hun producten willen kopen, wordt kwalitatief beter. Look en feel zijn belangrijk. Je moet niet de illusie hebben dat Eindhoven gelijk is aan de PC Hoofdstraat in Amsterdam, maar we hebben wel de Hooghuisstraat met een aantal zaken die een bijzondere naam hebben. Je zou moeten kijken of je daaraan een aantal echte retailers die dat begrijpen kunt toevoegen." Ter Sluis: "Wat ook relevant is, is dat je niet alleen het financiële klimaat faciliteert, maar ook het ruimteklimaat."

Ruimte, routing, voldoende (bij voorkeur gratis) parkeren, een passend aanbod en combinatiegebruik zijn dus de toverwoorden voor verbetering. Toch gaat het al met al eigenlijk best goed in de steden van Zuidoost-Brabant. "Think global, act local, dat is de opgave voor de komende jaren. Maak de omgeving aantrekkelijk om in te verblijven." Met het uitspreken van deze uitdaging sluit Lier het gesprek af.



*gemeente Eindhoven*



## Overige toename winkelgebied

Andere uitbreidingen van het winkelareaal die de komende jaren gaan plaatsvinden zijn:

- Best, het Centrumplan met 22.000 m<sup>2</sup> (na 2012);
- Deurne, winkelruimte gerelateerd aan paardensport, 5.000 m<sup>2</sup> (2011);
- Deurne spoorzone, 8.000 m<sup>2</sup> (2009);
- Eindhoven stationsdistrict, totale herontwikkeling stationszone met 15.000 m<sup>2</sup> winkelruimte (2014);
- Eindhoven Kastelenplein, nieuwbouw wijkcentrum en winkels, 5.000 m<sup>2</sup> (2012);
- Eindhoven Cassandraplein, herontwikkeling en uitbreiding winkelruimte met 2.500 m<sup>2</sup> (2009);
- Eindhoven Gerretsonlaan, uitbreiding wijkwinkelcentrum met 2.500 m<sup>2</sup> (2009);
- Helmond Heistraat, nieuw winkelcentrum, 4.000 m<sup>2</sup> (2010);
- Helmond De Bus, nieuwbouw winkelruimte, 5.000 m<sup>2</sup> (2009);
- Veldhoven stadscentrum de Meent, nieuwbouw winkelruimte, 8.000 m<sup>2</sup> (2009).

Deze toevoegingen aan het totaal aan winkelvloeroppervlak zullen, zeker wanneer het wijkcentra betreft, de leefbaarheid in wijken verbeteren. De toevoegingen op andere plaatsen zullen voor een belangrijk deel leiden tot een aantrekkelijker binnenstad. In hoeverre de toevoegingen op het juiste moment komen, kan pas achteraf worden beoordeeld.

## Winkeldichtheid

In Zuidoost-Brabant heeft de stad Eindhoven relatief veel winkels. De hoeveelheid winkelruimte per inwoner ligt boven het nationale gemiddelde (op 1,8 m<sup>2</sup> per inwoner). Daarmee wordt de functie van de stad onderstreept. Helmond daarentegen kent relatief weinig winkels, waarbij vooral de breedte van het aanbod te beperkt is. Toekomstige uitbreiding lijkt hier dan ook op z'n plaats, mits de stad in staat is met het nieuwe winkelgebied de koopkracht vast te houden en de uitbreiding van het aantal inwoners van de stad gerealiseerd wordt.

## Huurprijzen

De huurprijzen die worden gerealiseerd verschillen sterk in de regio. In het A1-winkelgebied van Eindhoven (Demer) werden in 2008 huurprijzen

Huurprijzen vwo winkelruimte (in €/m <sup>2</sup> per jaar)			
Plaats	Locatie	2008	
		van	tot
Eindhoven	Demer	1.050	1.250
	Hermanus Boexstraat	500	650
	Heuvelgalerie	225	950
	Marktstraat	800	1.000
	Piazza	175	1.100
	Rechtestraat	500	1.100
	Vrijstraat	225	600
Helmond	Winkelcentrum Woensel	200	650
	Elzas Passage	275	550
	Markt	175	350
Veldhoven	Veerstraat	300	700
	Engelseweg	65	100
Son en Breugel	City Centrum	225	400
	Ekkersrijt	75	110

Bron: LMBS, DTZ, JLL, gemeente Eindhoven en Helmond, 2009

Overzicht winkelvloeroppervlak in Zuidoost-Brabant per 1-1-2009

Gemeente	Totaal m <sup>2</sup> WVO	Aantal winkels	WVO per 1.000 inw.
Asten	37.232	120	2.271
Bergeijk	44.225	114	2.445
Best	54.765	165	1.883
Bladel	35.712	150	1.869
Cranendonck	42.859	154	2.115
Deurne	67.011	231	2.118
Eersel	25.279	109	1.399
Eindhoven	419.352	1.596	1.994
Geldrop-Mierlo	57.581	244	1.516
Gemert-Bakel	44.439	168	1.581
Heeze-Leende	24.052	105	1.589
Helmond	163.100	628	1.880
Laarbeek	28.579	118	1.312
Nuenen	47.003	141	2.081
Oirschot	31.099	122	1.742
Reusel De-Mierden	25.650	89	2.072
Someren	40.162	114	2.205
Son en Breugel	82.227	113	5.322
Valkenswaard	63.372	288	2.054
Veldhoven	82.112	276	1.907
Waalre	18.288	68	1.095
<b>Totaal</b>	<b>1.434.099</b>	<b>5.113</b>	<b>1.941</b>

Bron: Locatus database 2009, LMBS, excl. transitie, incl. leegstand



Een duidelijk waarneembare trend, Helmond

Leegstandpercentages winkels Zuidoost-Brabant per 1-1-2009

Gemeente	leegstand m <sup>2</sup> incl. transitie	% leegstand incl. transitie
Asten	2.672	7,2%
Bergeijk	9.477	21,4%
Best	2.073	3,8%
Bladel	2.898	8,1%
Cranendonck	4.340	10,1%
Deurne	5.853	8,7%
Eersel	456	1,8%
Eindhoven	39.875	9,5%
Geldrop-Mierlo	5.551	9,6%
Gemert-Bakel	1.678	3,8%
Heeze-Leende	1.304	5,4%
Helmond	11.018	6,8%
Laarbeek	3.921	13,7%
Nuenen	2.798	6,0%
Oirschot	7.174	23,1%
Reusel De-Mierden	828	3,2%
Someren	3.741	9,3%
Son en Breugel	8.605	10,5%
Valkenswaard	6.475	10,2%
Veldhoven	2.979	3,6%
Waalre	3.324	18,2%
<b>Totaal</b>	<b>127.040</b>	<b>8,9%</b>

Bron: Locatus en LMBS, 2009 excl transitie en incl. leegstand

gerealiseerd boven de € 1.250 per m<sup>2</sup> per jaar, met flinke uitschieters richting € 1.500. In de overige straten in het centrum werden huren gerealiseerd tussen de € 800 en € 1.100. In winkelcentrum WoensXL en Veldhoven liepen de prijzen op tot € 600 per m<sup>2</sup>. Voor het centrum van Helmond werden huren tot € 650 per m<sup>2</sup> per jaar afgesproken. Op de perifere locaties werden huren tot ongeveer € 80 (Helmond) en € 95 (Son / Ekkersrijt) per m<sup>2</sup> per jaar gerealiseerd.

### Leegstand

De leegstand is Zuidoost-Brabant ongeveer 10% toegenomen tot 8,9% begin 2009. De hoogste leegstand hebben Oirschot (23,1%), Bergeijk (21,5%) en Waalre (18,2%). Hoofdoorzaak is toename van het winkelvloeroppervlak (Bergeijk en Waalre). Bergeijk heeft nu na Son & Breugel de hoogste winkeldichtheid. Waalre gaat het de eer strijken dat de leegstand procentueel gezien het meeste is toegenomen van 1,9% in 2008 naar 18,2% in 2009.

## 6.3 Leisure vastgoed

De aantrekkelijkheid van een regio en van de steden in die regio wordt ook bepaald door de aanwezigheid van voldoende mogelijkheden om vrije tijd door te brengen. Zuidoost-Brabant is een regio in Nederland die van oudsher veel toeristen trekt. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van natuurgebieden zoals De Peel, het Groene Woud en de heide- en bosgebieden rondom Valkenswaard en in het westen van de regio. In de loop der jaren is hier verblijfsrecreatie ontstaan waar een groot aantal mensen overnachtingen boekt. Bovendien is het aantal attracties voor het vermaken van toeristen en dagjesmensen sterk toegenomen. Zowel in de steden (horecagelegenheden, bioscopen, theaters, festivals, musea) als op het platteland (dierentuinen, attractieparken, speeltuinen, mogelijkheden voor sportieve recreatie op water en land) is het scala aan mogelijkheden sterk uitgebreid.

### Aantrekkelijkheid verblijfsgebied

De uitbreidingen van winkelgebieden gaan steeds gepaard met uitbreiding van horecafuncties. Ook wordt bij iedere uitbreiding gezocht naar mogelijkheden om elementen uit de natuur of de historie van een gebied terug te laten komen om het verblijf te veraangemen. Gebruikmaken van industrieel erfgoed is daarvan een voorbeeld. Ook het weer terugbrengen van beken en rivieren in de stad draagt bij aan levendigheid en aantrekkelijkheid. Zo wordt in Eindhoven speciaal aandacht besteed aan de Dommelzone en in Helmond aan het terugbrengen van de Aa. Bovendien wordt het stationsplein de komende jaren aantrekkelijker gemaakt als onderdeel van de totale herontwikkeling van het stationsgebied. Het aantrekken van een Grand-Caféketen zoals de Drie Gezusters, vergroot de kwaliteit van het verblijfsgebied in het centrum van de stad. Ook het centrum van Helmond zal dankzij het centrumplan een aangenamer verblijfsgebied worden. Het opnieuw laten stromen van beekwater door de binnenstad en de opwaardering van het verblijfsklimaat rondom het kanaal dragen hieraan bij.

### Horeca

In Zuidoost-Brabant bevinden zich in ruim twee duizend horeca- en



Grand Café Drie Gezusters in Eindhoven centrum



Café Zeezicht in het centrum van Helmond

cateringbedrijven met een totaal oppervlakte van meer dan 300.000 m<sup>2</sup>. Hiervan wordt het grootste deel in beslag genomen door de drankensector met ongeveer 850 bedrijven en 180.000 m<sup>2</sup>. De fastfoodsector omvat bijna 500 bedrijven met een oppervlakte van 32.000 m<sup>2</sup>. Er bevinden zich meer dan 400 restaurantbedrijven en 70 hotels in de regio. De hotels zijn goed voor 6.500 bedden.

### **Musea in Zuidoost-Brabant**

In Zuidoost-Brabant staan meerdere musea, waarvan enkele nationale betekenis hebben. Dit geldt onder andere voor het Van Abbemuseum in Eindhoven. In dit museum is een oud gebouw verweven met moderne architectuur. Het museum is steeds weer in staat nationaal en internationaal toonaangevende kunstenaars te laten exposeren. In Eindhoven kennen we daarnaast nog het Prehistorisch museum, het DAF Automobiel Museum en het Milieu Educatie Centrum. In Helmond staat het Gemeentemuseum in het kasteel, in Gemert is er het Boerenbondmuseum, in Asten het Beiaarden Natuurmuseum, in Geldrop het Weverijmuseum en in Eersel het Streekmuseum de Acht Zaligheden. In totaal trekken de musea 350.000 bezoekers per jaar. In Veldhoven komt mogelijk een bouwmuseum, gekoppeld aan het nieuw te ontwikkelen Bouw Educatie Centrum. De financiering van beide projecten wordt momenteel onderzocht.

### **Evenementen en festivals**

De evenementen in de regio trekken jaarlijks 2,2 miljoen bezoekers. De evenementen zijn onder andere Park Hilaria, de Lichtjesroute, Glow en de Dutch Design Week in Eindhoven, het festival Bloem en Tuin in Nuenen en in Valkenswaard het Internationale Paarden Concours. Daarnaast vinden we nog theaters en muziekfestivals in de regio, zoals het Parktheater, het Frits Philips Muziekcentrum, de Effenaar, Dynamo en Plaza Futura in Eindhoven. Het Filmhuis, het Speelhuis, het Annatheater, het Artimond Kunstfestival en de Kasteeltuin Concerten in Helmond. En het Cult en Tumult Festival in Veldhoven. Deze theaters en festivals zijn jaarlijks goed voor 665.000 bezoekers.



Jazz festival in Cats town is razend populair, Helmond

Wellness shops staan in de belangstelling, Eindhoven



# Hoofdstuk 7

Bedrijfsruimte & bedrijventerreinen



2009

**Zuidoost-Brabant**  
**Cijfers en trends in Vastgoed**

# 7. Bedrijfsruimte & bedrijventerreinen

## 7.1 Landelijke bedrijfsruimtemarkt

Het aantal banen in de Nederlandse industrie is in 2007 gestegen met 1,8% tot 3,3 miljoen. Deze stijging is in 2008 verder doorgezet tot en met het derde kwartaal. Het laatste kwartaal kenmerkte zich door een stabilisatie. Gezien de mondiale economische ontwikkelingen is te verwachten dat het aantal banen in de industrie in 2009 zal gaan krimpen. Vooruitlopend op de stabilisatie en wellicht daling van het aantal arbeidsplaatsen is de opname van bedrijfsruimte in 2008 afgenomen met bijna 30% tot 2,56 miljoen m<sup>2</sup>. Het aanbod bleef gelijk op 7,5 miljoen m<sup>2</sup>, hetgeen betekende dat de verhouding tussen aanbod en voorraad 3% bedroeg. Het aanbod steeg met name in de grootste klasse van ruimtes boven de 10.000 m<sup>2</sup>. De sectoren Handel, Industrie en Transport namen het grootste deel van de opname voor hun rekening met respectievelijk 29%, 25% en 23%. De huurprijzen stegen in 2008 met bijna 4% tot ongeveer € 53 per m<sup>2</sup> per jaar.

## 7.2 Regionale bedrijfsruimtemarkt

In Zuidoost-Brabant is de ontwikkeling van het aantal banen in de industrie vergelijkbaar met de landelijke tendens. De opname van bedrijfsruimte daalde evenals in Nederland fors, maar wel in mindere mate. Vraag en aanbod van bedrijfsruimte lijken niet altijd goed op elkaar afgestemd. In sommige gevallen heeft dat te maken met de omvang van de ruimte of de locatie. In veel gevallen blijken ook de parkeermogelijkheden en de in het bestemmingsplan aangegeven voorwaarden een belemmering voor vestiging te vormen. De tendens dat steeds minder grote ruimtes worden gevraagd en meer kleinere en flexibel indeelbare ruimtes is in de regio duidelijk merkbaar. Mede hierdoor vindt de veroudering van bedrijfsruimte sneller plaats dan verwacht en door eigenaren gewenst.

### Opname en aanbod

De opname kwam in 2008 met 160.000 vierkante meter 19% lager uit. Hiertegenover steeg het aanbod licht met 1% naar 284.000 m<sup>2</sup>. De ratio tussen aanbod en voorraad ligt iets hoger dan de landelijke, namelijk op 3,5%. Dit komt vooral door het grote aanbod in Veldhoven. De aanbod / voorraad ratio ligt hier op ongeveer 15%. In de rest van Zuidoost-Brabant ligt de ratio onder het Nederlandse gemiddelde van 3%. De opname kwam in de regio vooral op rekening van de sector Industrie (30%) en Transport (25%). De sector Handel nam met 21% de derde plaats in. Deze opname komt overeen met de economische structuur van Zuidoost-Brabant. Grote transacties in 2008 vonden plaats in Eindhoven, Veldhoven en Valkenswaard.

### Huurprijzen

De huurprijs van bedrijfsruimte is met 1,1% gestegen naar gemiddeld € 43 per m<sup>2</sup> per jaar. De huurprijs varieert uiteraard sterk per locatie. Op de Hurk, Eindhoven Airport en Eindhoven Acht worden huurprijzen betaald tot € 58 per m<sup>2</sup> per jaar, terwijl in Helmond op Hoogeind of Groot Schooten maximaal € 43 per m<sup>2</sup> per jaar wordt betaald en op sommige locaties op De Run in Veldhoven slechts € 32 per m<sup>2</sup> per jaar.

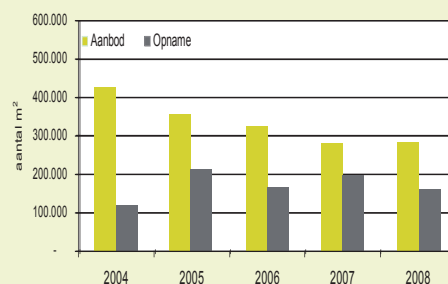


Omdat de Randstad helemaal dichtslibt tijdens de spits, verplaatsen veel bedrijven hun opslagcentra naar Zuidoost-Brabant met als gevolg dat de opslagcapaciteit flink gegroeid is in de regio



Nieuwe ontwikkeling? Dorgelo building, Eindhoven

Ontwikkeling aanbod en opname bedrijfsruimte in regio Eindhoven



Huurprijzen bedrijfsruimte in 2008 (in €/m<sup>2</sup>/jaar)

Plaats	Locatie	2008	
		van	tot
Eindhoven	De Hurk	€ 40	€ 55
	Eindhoven Airport	€ 40	€ 57
	GDC	€ 45	€ 58
Veldhoven	Esp	€ 38	€ 47
	Kapelbeemd	€ 38	€ 50
	De Run	€ 32	€ 50
Helmond	B.Z.O.B	€ 34	€ 50
	De Weijer	€ 34	€ 45
	Groot Schooten	€ 39	€ 43
Best	Hoogeind	€ 30	€ 43
	Breeven/'t Zand	€ 34	€ 45
Son	Ekkersrijt	€ 37	€ 50
Veldhoven	De Run	€ 32	€ 50

Bron: V&S, DTZ, JLL, gemeente Eindhoven en Helmond, 2009

## Leegstand

Opvallend is dat er in 2008 overwegend opname plaatsvond van bestaande objecten. Nieuwbouw werd met name ontwikkeld in opdracht van eindgebruikers zelf en slechts in beperkte mate op risico voor verhuur aan derden. Wel zijn er nog ontwikkelingen gestart op onder andere Flight Forum en Kapelbeemd alwaar bedrijfsverzamelcomplexen tot circa 1.000 m<sup>2</sup> per unit (deels) voor de markt worden gerealiseerd. In Eindhoven en omgeving is duidelijk waarneembaar dat de leegstand is versnipperd over de diverse bedrijventerreinen, ten gevolge van verhuisbewegingen naar nieuwbouw. Een toename van de leegstand is vooral waarneembaar in de grotere oppervlakten, een segment dat onder invloed van de crisis een fors afgenomen vraag kent. Enkele voorbeelden zijn het Schuitema-complex op GDC, diverse objecten Van Happen in Son en het VDL-complex aan de Daalakkersweg. In Helmond zijn het vooral grotere gedateerde complexen met een specifiek karakter op "Hoogeind" die langdurige leegstand vertonen. Deze worden vaak te lang behouden binnen het brede scala aan bedrijfsmatige objecten in de hoop van opname door de markt. De economische veroudering op de bedrijfsmatige markt gaat steeds sneller, net als op de kantorenmarkt, waardoor vraag en aanbod vaker een mismatch kennen. Sloop en herontwikkeling van dergelijke locaties biedt in feite het enige toekomstperspectief doch vergt ondernemerschap en moed vanuit de (grond)eigenaren. De leegstand in het kleine segment bevindt zich op een vergelijkbaar niveau als 2007.



De uitbreiding aan de Engelseweg is gerealiseerd en de eerste bedrijven zitten er al in, Helmond

### Omvangrijke transacties bedrijfsruimte 2008

Plaats	Locatie	Huurder/Koper	Metrage (m <sup>2</sup> )
Eindhoven	Flight Forum	Atos origin	28.920
Veldhoven	De Run	VDL Bova	16.330
Valkenswaard	J.F. kennedylaan	Upstairs	11.246
Eindhoven	Kapelbeemd	Paradigit Holding	11.030
Eindhoven	GDC	Van den Anker	9.050
Valkenswaard	Dorpsstraat	Timmerfabriek Baken	8.241
Eindhoven	De Hurk	Efte Coatings	8.150
Geldrop	Hooge Akker	De Rooy Transport	7.049
Helmond	Zuid Willemsvaart	Van den Hurk bedrijfswagens	6.650
Veldhoven	De Run	Ergon bedrijven	5.392
Best	Breeven	De oude plank	5.360
Helmond	Vossenbeemd	Fortunex	4.124

Bron: V&S, DTZ, JLL, gemeente Eindhoven en Helmond, 2009

Veel nieuwbouw op industrieterrein Waterlaat, Bergeijk



## **“Het ondernemersklimaat is hier fantastisch”**

**De regio Zuidoost-Brabant heeft zich de afgelopen jaren gekenmerkt door ontwikkelingen op hightech niveau. Hoe uit zich dat concreet in de ontwikkeling van bedrijfsgebouwen en bedrijventerreinen? Jan Prins, moderator vanuit de Stichting Vastgoedmonitor Zuidoost-Brabant, spreekt over de verschillende aspecten van ontwikkeling met deskundigen op dit terrein: Rits Verkerk, Leon Schreppers en Peter Vloet.**

Rits Verkerk is directeur van Janssen de Jong projectontwikkeling in Son en Breugel. Leon Schreppers is directeur bij Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars in Eindhoven. Peter Vloet is accountmanager Bedrijven en bedrijventerreinen bij de gemeente Eindhoven.

### **De kracht van de regio**

“Het ondernemersklimaat is hier fantastisch”, stelt Schreppers. “Veel ondernemers gebruiken de regio Eindhoven dan ook als uithangbord voor hun bedrijf. De ligging en de bereikbaarheid zijn goed. Veel bedrijven hebben directe toeleveranciers en handelsrelaties in de directe regio. Het bij elkaar zetten van complementaire en concurrerende bedrijven blijkt goed te werken. Vakkennis en kunde worden gecombineerd.” Bedrijven worden in dit klimaat gestimuleerd tot innovatief en creatief ondernemen om de concurrentie voor te zijn en nieuwe markten aan te boren. Om deze ontwikkeling verder te ondersteunen gaat de regio investeren in bijvoorbeeld de A2-zone. “Er is de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van een Brainport Innovatie Campus”, zegt Vloet daarover. De toekomstige Brainport Innovatie Campus, gelegen tussen het Beatrixkanaal, de A2, Anthony Fokkerweg en A58, is bedoeld voor hoogwaardige technologische (maak)industrie. “Een aantal bedrijven heeft al duidelijk interesse getoond om juist daar de mogelijkheden te investeren in de toekomst. We bekijken nu of dat rond 2012 in ontwikkeling kan worden gebracht. Het segment is aanvullend aan de High Tech Campus. Het is uiteindelijk kennis delen en het moet een etalage op Europees formaat worden voor de hoogwaardige maakindustrie aan de A2; we willen ervoor zorgen dat de zaken waar we sterk in zijn naar voren worden gebracht om daarmee onze kracht als regio nog verder te versterken. Als Brainport regio heb je immers een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de regio vooruit te brengen.”

### **Labeling of goede mix?**

Het definiëren van een bepaalde range van bedrijven blijkt goed te werken voor de verschillende campussen in de regio, maar is niet voor alle bedrijventerreinen voorwaarde voor succes. “Ik vind het veel belangrijker dat de kwaliteit van een bedrijventerrein hoog is, dat de infrastructuur goed is, dat er goed parkmanagement is en dat er voldoende voorzieningen zijn”, zegt Schreppers. “Het ‘labelen’ van een bedrijventerrein is in veel gevallen geen succes. Kijk naar Eindhoven Airport, Flight Forum en het Science Park, waar dit uiteindelijk steeds door de overheid is losgelaten.” Ook Verkerk betwijfelt of de overheid vast moet houden aan het werken met thema’s: “De overheid zou niet te veel regels moeten stellen. Er is een zodanig snelle ontwikkeling in de maatschappij dat bestemmingsplannen verouderd raken. Als men teveel vasthoudt aan de huidige bedrijfstypologie zijn ‘nieuwe’ bedrijven soms moeilijk in te delen en mogen ze zich op basis van de bestaande regels niet vestigen. Regelgeving hanteren, maar er vervolgens niet aan vasthouden, dat is de dood voor een ondernemer. Een ondernemer wil om een bepaalde reden ergens zitten en die ondernemer bepaalt de kwaliteitsverhouding. Ekkersrijt voldoet bijvoorbeeld niet meer aan de oorspronkelijke formule, maar er willen nog steeds bedrijven zitten. Daarom zou ik niet teveel aan die formules vasthouden. Belangrijker is om bijvoorbeeld voorwaarden te scheppen voor kleinschalige voorzieningen op bedrijventerreinen. Denk aan een kinderdagverblijf, een zaak waar je een broodje kunt halen.” Voor wat betreft de gemengde bedrijventerreinen sluit Vloet zich bij die mening aan: “Daar zijn inderdaad vooral zaken als een goede infrastructuur en goed parkmanagement van belang. Een goede glasvezelinfrastructuur bijvoorbeeld, bereikbaarheid over de weg, goede aansluitingen voor openbaar vervoer en een goede architectonische uitstraling.”

### **Terrein voor design**

De regio wil zich positioneren als design regio en creatieve bedrijvigheid faciliteren. Creatieve bedrijven willen dynamiek en uitstraling. Wat doet de regio eraan om aan die behoefte te voldoen? Schreppers: “Strijp-S is wat dat betreft een interessante locatie. En het oude TD-gebouw. Voor de levendigheid zou het goed zijn als er ook ruimte is voor meer creativiteit. Als er bijvoorbeeld een bazaar landt in Strijp-S. Wij vinden het zelf leuk als we in het buitenland rondlopen en al die markten zien, maar in Nederland gelden er allerlei verboden of geboden.”

“De overheid zou niet te veel regels moeten stellen”, vindt ook Verkerk. “Er is een zodanig snelle ontwikkeling in de maatschappij dat bestemmingsplannen verouderd raken. Als men dan vasthoudt aan het plan, ziet men niet wat de

nieuwe lijstjes kunnen zijn of kunnen worden. Het is bovendien lastig om de creatieve industrie in een hokje te plaatsen. De echte artistieke keling komt af op een bijzonder gebouw of een hele bijzondere locatie of een bijzondere achtergrond. Maar ook het hoofdkantoor van een groot reclamebureau kan behoren tot de creatieve industrie en dat zet je daar misschien niet tussen."

### Ruimte voor MKB

In de regio is er veel aandacht voor hoogwaardige technologische industrie en voor design. Maar hoe zit het met de kleinere bedrijven en de starters? Zijn er voor hen voldoende mogelijkheden om zich in Zuidoost-Brabant te vestigen en er te groeien? "Wat ik in deze regio heel erg mis, is een bedrijfsverzamelgebouw met bedrijfsruimtes van verschillende afmetingen voor kleinschalige bedrijven", geeft Verkerk aan. "Er zijn ontzettend veel bedrijven die graag willen groeien en dat alleen kunnen door nieuwe en moderne huisvesting te zoeken. Er wordt volgens mij te veel naar de bovenkant gekeken en te weinig naar de onderkant." In Zuidoost-Brabant worden er op dat terrein wel wat initiatieven genomen, weet Vloet. "Op verschillende bedrijventerreinen worden bedrijfsgebouwen herontwikkeld waar kleinere bedrijfsruimtes met een lager instapniveau zijn gerealiseerd. Daarnaast stimuleren we dergelijke ontwikkelingen op de binnenstedelijke bedrijventerreinen. En het Gildecentrum is er voor startende bedrijven die ook nog ondersteuning kunnen krijgen. We hebben onderzoek gedaan naar een tweede starterscentrum waar ook mensen vanuit een achterstandssituatie ondersteuning kunnen krijgen vanuit de gemeente. Het blijkt dat er voldoende ruimte is op de markt om zo'n initiatief ook gewoon exploitabel ingevuld te kunnen krijgen. We willen graag ons binnenstedelijk milieu en onze bestaande bedrijfsverzamelgebouwen herontwikkeld en ingevuld zien en ik vind dat de overheid daarin ook een goede rol vervult. Wij proberen ook als gemeente de partijen te stimuleren en te adviseren. We kijken samen naar de kaart van Eindhoven om te bezien waar een bedrijf kan landen op de juiste plek."

### Blik op de toekomst

Op de vraag hoe de toekomst eruit zal zien, reageert eerst Verkerk: "Nu zien we een aantal slechte jaren. Grote bedrijven hebben een enorme uitstoot van personeel. Mensen moeten voor zichzelf beginnen en kunnen pas krediet krijgen bij de bank als ze drie jaar een goede jaarrekening hebben. Wij verwachten vanaf 2012 weer een enorme vraag van mensen die zullen kopen en nu helaas moeten huren. De MKB-bedrijven met vijf tot tien medewerkers zijn toch vaak de krachtige formulebedrijven die er mede voor zorgen dat de economie draaiend blijft. De overheid zou alleen de regie moet voeren; als er ruimte is, dan pakt die ondernemer de ruimte, is er geen ruimte, dan pakt die ondernemer de ruimte niet. Laat er zoveel mogelijk vrijheid in zitten, zowel in bestemming als in aard." Verkerk benoemt hier een spanningsveld dat Vloet graag met betrokken partijen zou willen opzoeken. "We willen echter ook graag een goede benutting krijgen van bestaande bedrijfsgebouwen. We willen het goed doen voor nieuwe bedrijven, maar ook voor bestaande bedrijven. Wij proberen de bedrijvigheid te faciliteren waarbij de eigen verantwoordelijkheid van het bedrijf voorop staat. En in dat spanningsveld moeten wij opereren en daar gaan we gewoon voor." Ook Schreppers en Verkerk willen ervoor gaan. En met die intentie kan Zuidoost-Brabant hoopvol de toekomst tegemoet zien, concludeert Prins.

**JANSSEN & JONG**  
projectontwikkeling



gemeente Eindhoven

### 7.3 Landelijke bedrijventerreinenmarkt

In september 2008 is de commissie Noordanus met een advies gekomen ten aanzien van de ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen. De commissie constateert dat er sprake is van een bedrijventerreinenmarkt die gedomineerd wordt door overheden, dat er sprake is van een zwakke ruimtelijke regie op regionaal niveau en dat de financiële voorwaarden voor herstructurering een probleem vormen. Dit heeft geleid tot de huidige situatie waarin ruim 16.000 ha bedrijventerrein in Nederland sterk verouderd is en nog eens 16.000 hectare om revitalisering of herprofilering vraagt. Om dit te kunnen aanpakken is een bedrag van 6,5 miljard euro nodig gedurende de periode tot 2020. De commissie pleit voor het strikt toepassen van de nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening (gebiedsexploitatie) om revitalisering deels te financieren en om het probleem van versnipperd eigendom op de bestaande bedrijventerreinen aan te pakken. De commissie pleit daarnaast ook voor een veel meer regionale aanpak van aanbod, ontwikkeling en herontwikkeling van terreinen. Alleen op die wijze kan efficiënt met ruimte worden omgegaan en kan er een goede verevening plaatsvinden tussen oude en nieuwe terreinen. Als antwoord op het advies van de commissie heeft de minister van Economische Zaken eind 2008 € 400 miljoen extra ter beschikking gesteld voor de herstructurering van 600 hectare tot 2013.

De voorraad bedrijventerreinen is in 2007 gestegen met 2% naar 49.500 hectare. De jaarlijkse uitgifte van terreinen is sinds 2004 gestegen van 580 hectare naar 850 hectare in 2007. (recente cijfers niet beschikbaar). Noord Brabant nam hiervan een relatief groot deel voor haar rekening, namelijk 140 hectare.

### 7.4 Regionale bedrijventerreinenmarkt

Dankzij het economisch georiënteerd zijn op industriële productie is het aantal bedrijventerreinen in de regio groot. De diversiteit aan terreinen is eveneens groot. Alle categorieën bedrijven kunnen terecht in de regio, zowel wat betreft milieucategorie als wat betreft geografische oriëntatie. Productieprocessen zoals de zinkfabricage kunnen terecht op het categorie 5 terrein in Budel, bedrijven met een internationale oriëntatie kunnen terecht op Flight Forum en ondernemingen met een lokale oriëntatie kunnen worden verwezen naar kleinere terreinen in zowel de steden als in de dorpen. Opvallend in de regio is de aanwezigheid en ontwikkeling van terreinen die zich richten op hoogwaardige technologie. Organisaties als Brainport en SRE faciliteren de ontwikkeling hiervan in het kader van de branding.

In de regio Zuidoost-Brabant is het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) een belangrijke speler wat betreft de bedrijventerreinen. Dit orgaan heeft van de deelnemende gemeenten onder andere als taak een gemeenschappelijk beleid te formuleren voor uitgifte en ontwikkeling van bedrijventerreinen. Ook heeft het orgaan als taak vraag en aanbod te monitoren en activiteiten te ontplooiën om de kwaliteit van de terreinen te verbeteren. Dit laatste gebeurt vooral in provinciaal verband. Het SRE zal in 2009 komen met een nieuwe structuurvisie op bedrijventerreinen en een nieuwe monitor, getiteld Regionale Agenda Bedrijventerreinen.



"Landelijk" gelegen aan de A2, Best



Industrieterrein Kapelbeemd, Eindhoven (Acht)



Bedrijfsruimte op Waterlaan, Bergeijk

## High Tech Bedrijventerreinen

In Zuidoost-Brabant vormen meerdere terreinen die een campus structuur kennen het kloppende hoog technologische hart van Nederland. De regio kent momenteel een aantal terreinen die al functioneren als zodanig, te weten de High Tech Automotive Campus in Helmond, de High Tech Campus in Eindhoven, de TUe campus in Eindhoven en Brainport Innovatie Campus in Best. Ook de A2 zone ten westen van Eindhoven zal zich de komende jaren gaan ontwikkelen als een gebied waarin hoogwaardige industrie zich de boventoon voert. Tussen Veldhoven waar ASML gevestigd is en het bedrijventerrein BeA2 zal onder andere Park Forum en Land Forum tot ontwikkeling worden gebracht. Park Forum is al voor een deel ingevuld met hoogwaardige bedrijven. Op langere termijn zal ook één van de andere speerpunten van Brainport, Food technologie, een plaats gaan krijgen in de regio, naar verwachting ten noorden van Helmond.

### De High Tech Automotive Campus, Helmond

Belangrijke bedrijven uit de auto-industrie, toeleveranciers en topinstituten voor onderwijs op het gebied van automotive hebben zich de afgelopen jaren ontwikkeld of gevestigd in Zuidoost-Brabant. Hiermee is de regio het grootste concentratiepunt van alles wat met de auto-industrie te maken heeft in Nederland geworden. De nieuwe ultramoderne TNO onderzoeksfaciliteiten op de High Tech Automotive Campus in Helmond werden in oktober 2008 geopend door minister van Economische Zaken Maria van der Hoeven. Op de High Tech Automotive Campus bevindt zich de nieuwe vestiging van TÜV Rheinland TNO Automotive International BV (TTAI), de joint venture tussen TNO en TÜV Rheinland op het gebied van botsproeven. Naast deze ondernemingen kennen we in Helmond ook nog onder andere Dorel (producten op het gebied van kindveiligheid), Dutch Defense Vehicle Industries, Jumbo (trailerbouw), Nedschroef (onderdelen), PDE Automotive (ontwikkelen en testen voertuigen en onderdelen) en VDL (Metaalbewerking, lasersnijden). In de regio vinden we verder nog Daf – Paccar Trucks, NXP (halfgeleider technologie), Philips (auto electronica en verlichting), Siemens VDO (electronica en mechatronica) en VDL Bus.

Een extra dimensie aan de campus wordt gegeven door de aanwezigheid van onderwijs. Het is de bedoeling op korte termijn te starten met de Automotive Academy, waar cursussen en opleidingen voor professionals uit de branche zullen worden verzorgd. Op dit moment zijn zowel het ROC ter Aa (MBO Automotive, Fontys Hogescholen (HBO Automotive Engineering), de HAN en de Technische Universiteit (Master of Automotive Engineering Science) bij de campus betrokken. Dit betekent dat het wetenschappelijk onderwijs op het gebied van Automotive niet meer alleen vanuit de werktuigbouw wordt benaderd maar ook vanuit chemie, electrotechniek en ICT. Als particuliere instelling is de Atlantagroep betrokken bij cursussen. De High Tech Automotive Campus is gelegen op het bedrijventerrein Groot Schooten, een terrein van 40 ha waarvan nog 2,5 ha uitgeefbaar is. Het terrein is via de A 270 uitstekend bereikbaar.

### De High Tech Campus, Eindhoven

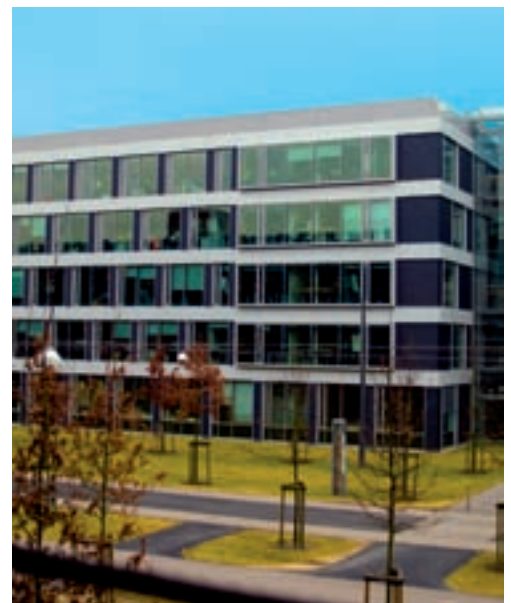
Sinds 2000 functioneert de High Tech Campus in Eindhoven als het centrale punt voor de ontwikkeling van nieuwe technologieën op het terrein van elektronica, micro elektronica, mechatronica en verwante bedrijfstakken. Wat begon als een Philips campus, waar het natuurkundig laboratorium van



Atos Origin gebouw op de High Tech Campus, Eindhoven



Tüv Rheinland TNO op HTAC, Helmond



Technology building op de HTC, Eindhoven

dit bedrijf naar toe verhuisde, is uitgegroeid tot een bedrijventerrein waar tientallen ondernemingen samenwerken aan innovaties. Langzaam is de focus van de campus aan het verschuiven in de richting van 'Human Focused Innovation' ofwel alles wat te maken heeft met gezondheid en welzijn, slimme omgevingen, medische microsystemen en entertainment. De campus beslaat ruim 100 hectare waar ruim 80 ondernemingen werkzaam zijn. In deze ondernemingen werken ruim 7.000 mensen (50 nationaliteiten). Van de ondernemingen zijn er acht multinational; maar er is ook plaats voor een dertigtal startende ondernemingen. Het campus idee wordt op dit terrein vorm gegeven door de aanwezigheid van allerlei voorzieningen zoals winkels, restaurants, vergader en congresfaciliteiten en sportmogelijkheden. De bedrijfsruimten zijn onder te verdelen in R&D ruimtes (45.000 m<sup>2</sup>), kantoren (180.000 m<sup>2</sup>), ontwikkelingsruimten (150.000 m<sup>2</sup>) en voorzieningen (10.000 m<sup>2</sup>). Het terrein is via een aparte afslag aan de A2 prima bereikbaar. Bovendien is er een rechtstreekse busverbinding met het centraal station in Eindhoven en van hieruit met Eindhoven Airport. Behalve Philips zijn op het terrein onder andere gevestigd: Atos Origin, het Algemeen Octrooibureau, Cordis, Creative Conversion Factory, IBM, NEC, NXP, Océ Technologies, Stork Real, Telematica Instituut, VDL en Yacht.



Beta gebouw op High Tech Campus, Eindhoven

### **Campus Technische Universiteit, Eindhoven**

De Technische Universiteit bevindt zich op een groot terrein gelegen in het centrum van Eindhoven, langs de rondweg en vlakbij het centraal station. Op dit terrein wordt onderwijs gegeven aan zo'n 6.000 studenten in natuurkunde, wiskunde, scheikunde, bedrijfskunde, bouwkunde, industriële vormgeving, elektrotechniek, biomedische techniek, enzovoort. De laatste jaren is de campus uitgebreid met de vestiging van onder andere TNO industrie, het gebouw Kennispoort waarin tal van bedrijven die een adviserende rol spelen voor het middel en kleinbedrijf (zoals Syntens en de Kamer van Koophandel). In dit laatste gebouw is eveneens de Stichting Brainport ondergebracht. Bovendien wordt geprobeert startende onderzoeksbedrijven een plaats te geven op het terrein. Dit kan onder andere in het verzamelgebouw Twinings.



Hoofdgebouw TU/e, Eindhoven

### **Health Care & Life Sciences Campus, Best**

De divisie Healthcare van Philips die zich met de ontwikkeling van medische systemen bezighoudt is gevestigd in Best, ten noorden van het knooppunt Batadorp. Via de snelwegen A2 en A58 is het terrein prima bereikbaar. Het gebied is op dit moment niet specifiek als campus ontwikkeld. In de visie van verschillende partijen (Brainport, SRE) zou dit in de nabije toekomst wel kunnen gebeuren. Er is naast het Philips complex een hotel gesitueerd; het Professor Holst Centre is eveneens op het terrein van Philips te vinden. In dit centrum vindt onderwijs plaats aan professionals werkzaam in medische technologie, Life Sciences en Health Care.

### **Food Technology Campus, Helmond**

Voor het gebied in de driehoek Helmond-Veghel-Venlo, dat gekenmerkt wordt door veel voedselproducerende en -verwerkende bedrijven, is het Food Connection Point in het leven geroepen. Dit programma dat onder Brainport valt, heeft ten doel innovatie en samenwerking in deze sector te bevorderen en de ontwikkeling van kennis op het gebied van voeding te stimuleren. In 2008 hebben Flanders Food (België), Food-Processing Initiative (Noordrijn-Westfalen) en Food Connection Point en stichting Food Valley



TNO op HTAC, Helmond

(Nederland) een samenwerkingsovereenkomst getekend. Deze partijen, die allemaal belangrijke foodclusters vertegenwoordigen, onderstrepen door middel van deze overeenkomst hun intentie om intensief te gaan samenwerken. Het initiatief draagt de naam 'FoodSpot'.

### Groene Campus, Helmond

De Groene Campus is in september 2008 officieel in gebruik genomen op het nieuwe Suytkadeterrein. Dit opleidingsinstituut, dat de hele leerweg van vmbo tot en met hbo onder één dak herbergt voor wat betreft een aantal opleidingen, is uniek in Nederland. Naast opleidingen op het terrein van voeding, gezondheid, ontspanning, natuur en omgeving, bevinden zich op de campus ook bedrijfsruimtes waar de leerlingen praktijkervaring kunnen opdoen.

### Park Forum, Eindhoven

Park Forum is het nieuwe bedrijventerrein dat door de gemeente Eindhoven binnen het plangebied Meerhoven wordt ontwikkeld. Op Park Forum kunt u letterlijk alle kanten op. Afgestemd op uw bedrijfsgrootte en type onderneming kiest u voor Park Forum Oost, West of Zuid. Op een oppervlakte van ruim 95 hectare komen de volgende drie deelterreinen:

- Park Forum West, voor middelgrote en grote industriële bedrijven;
- Park Forum Oost: hoogwaardige en innovatieve bedrijvigheid.
- Park Forum Zuid is voor ondernemers die zoeken naar een combinatie tussen wonen en werken.

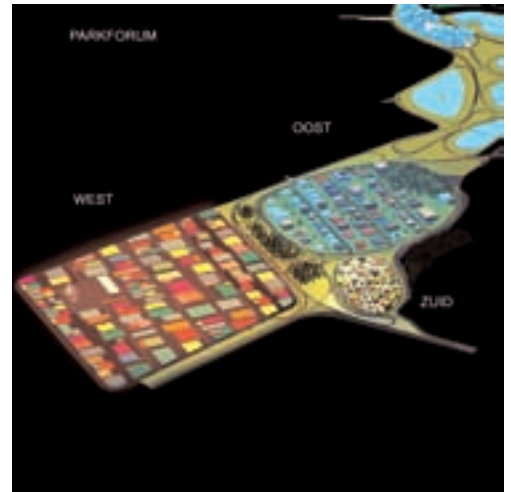
Park Forum biedt ondernemers een ruimtelijke inrichting met respect voor landschap en milieu. Dit resulteert in een duurzaam bedrijventerrein, inclusief ontwikkeling van een ecologische verbindingzone langs de zuidgrens van Park Forum West en tussen Park Forum Oost en Zuid. Het bedrijventerrein moet veel variatie in bebouwing gaan bieden, zowel qua hoogte, kleur als positie van het gebouw. Als architectonische richtlijn is gekozen voor de kubus. Park Forum beslaat in totaal 95 hectare, gelegen langs de A2, vlakbij het vliegveld. Het centrum van Eindhoven is met hoogwaardig openbaar vervoer, de Phileas bus, te bereiken. In de directe omgeving wordt momenteel gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum in de wijk Meerhoven.

### Brainport Innovatieve campus, Best

Ten noorden van Flight Forum, ingeklemd tussen het Beatrixkanaal en de A2 (BeA2), zal een 'innovatieve' campus worden opgezet voor de maakindustrie. Grote ondernemingen zoals Philips, ASML en FEI hebben aangegeven behoefte te hebben aan een plaats waar de maakindustrie aan de slag kan met de uitkomsten van onderzoek die voortkomen uit de activiteiten op de High Tech Campus. Verschillende ondernemingen uit de sector maakindustrie, zoals VDL hebben al aan gegeven een voortrekkersrol te willen spelen in de realisering van deze kennisintensieve campus. Dit terrein ter grootte van 30 hectare bevindt zich momenteel nog in de planfase. Een versnelling in de uitvoering van de plannen is niet onmogelijk. De ontwikkeling van een nieuw NS station in Eindhoven Acht kan een stimulans zijn voor de ontwikkeling van dit terrein. Het station zal eveneens het eindpunt worden van een nieuwe te ontwikkelen Hoogwaardig Openbaar Vervoer lijn naar de High Tech Campus. Door de HOV lijn is er een snelle verbinding met zowel het centrum van Eindhoven als met het vliegveld.



Groene Campus is gelegen op Suytkade, Helmond



Park Forum oost, zuid en west naast Flight Forum, Eindhoven



Brainport innovatieve campus, Best  
bron: Eindhovens dagblad (bewerkt)

### Flight Forum, Eindhoven

Flight Forum is direct naast Eindhoven Airport gelegen en is verdeeld in zes clusters. Eén cluster is een kantorencluster van in totaal 100.000 m<sup>2</sup>. Het gaat hier om gebruikers van grote oppervlaktes zoals Deloitte, Gansewinkel, AKD Prinsen van Wijmen en Price Waterhouse Coopers, en bedrijfsverzamelgebouwen zoals Flight Square. De andere clusters zijn bedoeld voor bedrijfsactiviteiten en beslaan in totaal 175.000 m<sup>2</sup> gebouwd oppervlak. Flight Forum is een joint venture van de gemeente Eindhoven en Schiphol Real Estate en kent eigen facilitaire voorzieningen voor de op het park gevestigde ondernemingen. Eind 2008 zijn alleen in het kantorencluster nog kavels verkrijgbaar; de rest van het terrein is vol. Bedrijven die er momenteel gevestigd zijn zijn onder andere: Meta Internationale Verhuizingen, Stabilo International BV, Gebr. Van den Eijnden, ASML, Excel, PHC, Telecom, Road Air en Staalinterieurs.

### Esp, Eindhoven

Bedrijventerrein Esp is ontwikkeld in antwoord op de grote ruimtevraag van technologiegeoriënteerde bedrijven. Esp op dit moment te kwalificeren als een 'gemengd terrein' met een hoogwaardige, moderne uitstraling. Omdat Esp is gelegen langs de drukke J.F. Kennedylaan, geldt voor een deel van de 30 uitgegeven kavels dat het om 'zichtlocaties' gaat. Aan de zijde van de Eindhovenseweg is door een ontwikkelaar/belegger een groot bedrijfsverzamelcomplex gerealiseerd dat onderdak biedt aan zo'n 30 bedrijven met een kleinere ruimtebehoefte. Inmiddels is Esp uitgegroeid tot een van de meest gewilde vestigingslocaties in Eindhoven. Mede daarom bestaan er plannen om Esp in de toekomst aan de noordkant uit te breiden waardoor de oppervlakte van het terrein ongeveer zal verdubbelen.

### Overige terreinen

Eindhoven kent natuurlijk ook een aantal terreinen voor lokale bedrijvigheid. Een deel hiervan bevindt zich in binnenstedelijk gebied. Te noemen zijn de terreinen Driehoeksbos, Achtse Barrier, Kapelbeemd, Herzenbroeken, De Tempel, Rapenland en Woenselse Heide. Dit laatste terrein wordt ook wel aangeduid als de Autowijk van de stad.

### Bedrijventerreinen in Helmond

Helmond kent een gesegmenteerd aanbod aan bedrijventerreinen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen vier segmenten: bedrijvenparken, gemengde terreinen, grootschalige terreinen en kleinschalig lokale terreinen. Ieder segment heeft specifieke eigenschappen op het gebied van omvang van de kavels, bestemming, milieucategorie en beeldkwaliteit. Op deze manier kan voor ieder type bedrijf een passende locatie worden geboden. De bedrijvenparken in Helmond zijn Groot Schooten en Businesspark Brandevoort. Op bedrijvenpark Groot Schooten vinden we meerdere soorten bedrijven; hier is onder andere een belangrijk deel van het automotive cluster van de regio gevestigd. In totaal zijn hier meer dan 200 ondernemingen gevestigd die voor ruim 2.600 banen zorgen. Businesspark Brandevoort is nog in ontwikkeling en zal een hoogwaardig karakter krijgen. Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Diesdonk ligt in de gemeente Asten en grenst aan de gemeente Helmond. Het ligt direct ten zuiden van het terrein BZOB. Hier wordt 60 hectare ontwikkeld als grootschalig bedrijventerrein en 60 hectare als gemengd terrein. Het deel gemengd terrein zal aan de zuidzijde van het gebied liggen, naast de A67. Voor beide terreinen geldt ondertussen dat niet voor 2015 tot uitvoering zal worden overgegaan.



Het lichtlaboratorium is in Eindhoven gevestigd



Woenselse Heide, Eindhoven

# Hoofdstuk 8

Creatieve  
industrie



2009

**Zuidoost-Brabant**  
**Cijfers en trends in Vastgoed**

## 8. Creatieve industrie

### 8.1 Landelijke creatieve industrie

De creatieve industrie heeft het afgelopen decennium een forse groei gekend. Parallel aan deze groei is de aandacht voor het thema sterk gegroeid, zowel onder bedrijven, kennisinstellingen als overheden. Dit is niet verwonderlijk gegeven de economische en maatschappelijke impact. In 2005 werd de toegevoegde waarde van de creatieve industrie op 8,4 miljard euro geschat. In 2008 gaat het Innovatieplatform uit van een toegevoegde waarde van 20 miljard en een directe werkgelegenheid van ruim 238.000 banen. De creatieve industrie is sectoroverstijgend en biedt daarmee kansen voor wat betreft toepassingsmogelijkheden in een keur aan andere sectoren. Denk aan applicaties voor gaming voor veiligheidsdiensten, het onderwijs of de zorgsector. Ook de vastgoedsector is sterk verweven met de creatieve industrie. Aan de ene kant is de ontwikkeling van vastgoed bepalend voor de aantrekkelijkheid van wonen, werken of recreëren in de steden. Aan de andere kant scheidt de creatieve sector mogelijkheden om bijvoorbeeld via breedband allerlei hoogwaardige diensten aan te bieden op een nieuw bedrijventerrein of in een zorgflat.

Er bestaan diverse definities voor de creatieve industrie. De definitie die hier wordt aangehouden is die van TNO waar betekenis (inhoud en symboliek), ondernemerschap en creativiteit centraal staan: "een specifieke vorm van bedrijvigheid die producten en diensten voortbrengt die het resultaat zijn van individuele of collectieve, creatieve arbeid én ondernemerschap. Inhoud en symboliek zijn de belangrijkste elementen van deze producten en diensten. Ze worden aangeschaft door consumenten en zakelijke afnemers omdat ze een betekenis oproepen. Op basis daarvan ontstaat een ervaring. Daarmee speelt de creatieve industrie een belangrijke rol in ontwikkeling en onderhoud van levensstijlen en culturele identiteiten in onze samenleving.

TNO onderscheidt drie majeure categorieën binnen de creatieve industrie, te weten de kunsten, media en entertainment, en creatieve zakelijke dienstverlening. Op basis van deze definitie en indeling komen zij uit op 2% van de werkgelegenheid, of 3,2% wanneer ook productie en handel die volgen op de creatiefase worden meegeteld. Over het algemeen genomen geldt dat de creatieve industrie een sterke groeisector is, in vergelijking met andere sectoren in Nederland. Gegeven de huidige economische crisis zal het belang van innovatie, en daarmee van de creatieve sector, de komende jaren zeker niet minder worden.

#### Creatieve industrie verdeeld naar deelsectoren

Kunsten	Media & entertainment	Creatieve zakelijke dienstverlening
Beeldende kunst en fotografie	Film: scenario, scriptwriting en andere preproductie	Industriële vormgeving, mode-ontwerp en grafisch ontwerp
Podiumkunsten: muziek, dans, theater	Idem bij radio- en televisie	Creatieve ICT: games, nieuwe media

#### Sleutelgebied creatieve industrie

*Met het erkennen van de creatieve industrie als sleutelgebied heeft het Innovatieplatform in 2004 de sector op de Nederlandse kaart gezet. In het advies 'Creativiteit. De gewichtloze brandstof van de economie' wordt gepleit voor een nationaal programma en internationale promotie. Alexander Rinnooy Kan: "De sector zit duidelijk in de lift. Dat biedt kansen voor de toekomst: kansen op een internationaal herkenbaarder gezicht en op de waardevermeerdering waarin een kenniseconomie hoort te excelleren. We benutten de kracht van de creatieve sector nog onvoldoende".*

**Alexander Rinnooy Kan**  
Sociala Economische Raad



Het vernieuwde "t Speelhuis" theater wordt goed bezocht, Helmond



Design is overall. Ontwerp van Emily Hermans

## Creatieve industrie verdeeld naar deelsectoren, vervolg

Kunsten	Media & entertainment	Creatieve zakelijke dienstverlening
Recreatiecentra, organisatie van culturele evenementen	Schrijven: romans, poëzie, non-fictie	Architectuur, stedenbouwkundig ontwerp, landschapsarchitectuur
	Journalistiek	Reclame

### 2009 Het jaar van innovatie en creativiteit

De creatieve industrie is 'hot'. Ook de Europese Commissie heeft 2009 uitgeroepen tot het jaar van innovatie en creativiteit. De Europese bakermat ligt in het Verenigd Koninkrijk waar als eerste land in Europa al eind vorige eeuw beleid is ontwikkeld om de creatieve sector te stimuleren. In 1998 is daartoe in het Verenigd Koninkrijk het NESTA opgericht, de National Endowment for Science, Technology and Arts. In het Verenigd Koninkrijk is zelfs een staatssecretaris voor de creatieve sector aangesteld. In Nederland heeft de creatieve industrie de afgelopen jaren een grote een vlucht genomen, onder andere doordat het Innovatieplatform deze sector in 2004 heeft bestempeld als sleutelgebied. In 2005 is door de Ministeries van EZ en OCW de beleidsnota "Ons Creatieve Vermogen" uitgebracht. Deze heeft aan de basis gestaan van het Rijksprogramma cultuur en economie waarin diverse instrumenten zijn ontwikkeld gericht op stimulering van de creatieve sector. In 2008 heeft een evaluatie van dit programma plaatsgevonden, op basis waarvan in 2009 een vervoliprogramma cultuur en economie voor de komende jaren wordt ontwikkeld.

Ook op lokaal en regionaal niveau wordt actief beleid ontwikkeld om de sector te stimuleren en verbindingen te leggen tussen creatieve en reguliere bedrijven. Denk aan de provincie Brabant, gemeenten, Kamers van Koophandel (met creapoints), Syntens (met creatieve vouchers) en andere uitvoeringsorganisaties die hier een rol in spelen. Op lokaal en regionaal niveau worden steden of grootstedelijke verbanden zoals Brabantstad beschouwd als magneten voor talent.

### Kansen voor de vastgoedsector

Steden dingen om de gunsten van mensen die steeds mobieler zijn voor wat betreft werken, wonen en recreëren. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt een voorwaarde, maar biedt geen garanties voor het aantrekken of behouden van kenniswerkers. Steden moeten er uitspringen om aantrekkelijk te worden bevonden. De vastgoedsector kan een duidelijke rol spelen in het onderscheidende karakter van steden. Zo kent Eindhoven diverse architectonische iconen, van het Evoluon tot de Vesteda toren. Wat betreft bedrijventerreinen vormt de High Tech Campus Eindhoven het paradepaardje van de regio. Voor creatieve bedrijvigheid daarentegen is juist de tendens zichtbaar dat de 'creatieve klasse' zich liever vestigt in oude gebouwen, zoals op Strijp-S.

Creatieve bedrijvigheid heeft verschillende behoeften aan werkruimte. Alleen beleid voeren gericht op betaalbare ateliers en werkruimte is niet afdoende. De vastgoedsector dient zich te richten op een diversiteit aan behoeften in de markt. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden naar

### Op zoek naar een nieuwe Gouden Eeuw in Brabant

*"Het Innovatieplatform vermeldt de Brabantse creatieve industrie als één van de groeisectoren in onze regio"*

**Lambert van Nistelrooij,**  
lid Europees Parlement.



Het Van Abbe Museum - uniek in zijn soort - is internationaal in trek, Eindhoven

### Menging van functies is een belangrijke voorwaarde

*"De ontwikkeling van de kenniseconomie en de creatieve industrie vraagt een ruimtelijke structuur, waarbij veel functies gecombineerd moeten gaan worden. In gebieden zoals Strijp-S, Brandevoort, maar ook het nieuw te ontwikkelen centrum van Eindhoven rondom het station en in Helmond de Suytkade wordt die menging van functies toegepast"*

**François Lier**  
Fontys, MER, Vastgoed & Makelaardij

creatieve starters die net zijn afgestudeerd, gevestigde kleine bedrijven en het middensegment van bedrijven die doorgroeien. ABF Research maakt in dit verband een onderscheid naar vier typen creatieve milieu's: broedplaats milieu, creatieve werkplaats, transactiemilieu, en productiemilieu. Het is daarbij zaak doel en doelgroep scherp op het netvlies te hebben.

## 8.2 Regionale creatieve industrie

De creatieve industrie van Eindhoven is een sterke groeisector. Afhankelijk van de definitie bedraagt de bijdrage van deze sector aan de werkgelegenheid tussen de 3,6% en 9,1%. De werkgelegenheid in de creatieve sector is over de afgelopen 11 jaar met 31% tot 63% (wederom afhankelijk van de definitie) gestegen. Ter vergelijking: in andere sectoren is de groei gemiddeld 15%. Hoe dan ook, de bijdrage van de creatieve industrie is een sector van belang voor de regionale economie.

De economische waarde van de creatieve sector is soms moeilijk hard te maken. Wel kan op basis van indicatoren het belang voor een stad aannemelijk worden gemaakt. Denk aan de onderbouwing van de economische waarde van de Dutch Design Week (DDW) in Eindhoven waar in 2006 door de ruim 50.000 bezoekers bijna € 1,5 miljoen is uitgegeven. In 2008 hebben 80.000 bezoekers de DDW bezocht en is er in totaal € 2,9 miljoen uitgegeven. Naast de direct economisch toegevoegde waarde van design heeft design een sterke PR-waarde voor de stad Eindhoven met indirecte spin-off.

De creatieve industrie van Eindhoven is kleinschalig van aard (gemiddeld 4-5 personen per vestiging), en de sector is over het afgelopen decennium dus meer dan gemiddeld gegroeid. Verder is het aantal vestigingen harder gegroeid dan de werkgelegenheid, die overigens bovengemiddeld was. Dit betekent dat er een relatief grote behoefte aan kantoor- en werkruimte bestaat. Hier ligt dan ook een duidelijke kans voor de vastgoedsector om op deze vraag in te spelen.

De vraag verschilt sterk al naar gelang de groeifase van een creatief bedrijf. Denk aan een afgestudeerde kunstenaar die een eerste gedeelte werkruimte zoekt, of twee designers die doorgroeien en mensen in dienst gaan nemen, tot de grotere creatieve bureaus waarbij een vraag tot koop van 6.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in een voormalig Philipsgebouw aan de orde is. Het is enerzijds van belang op de specifieke behoeften van de doelgroepen in te spelen. Anderzijds heeft de vastgoedsector een rol in het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat door een gevarieerd aanbod neer te zetten in een goede mix van wonen, werken en recreëren.

### Stichting Ruime

Stichting Ruimte werd in 2008 opgericht om het structurele tekort aan atelier- en creatieve bedrijfsruimte in Eindhoven het hoofd te bieden. Eindhoven is een stad met een omvangrijke en actieve creatieve beroepsgroep en de gemeente wil deze groeiende sector in samenwerking met andere partijen behouden en zo goed mogelijk faciliteren. Aangezien de beschikbaarheid van geschikte bedrijfsruimte een van de basisvoorwaarden is voor vestiging van ondernemingen, speelt Stichting Ruimte een belangrijke rol in de ontwikkeling van de creatieve economie van Eindhoven. Zij treedt

### Nieuwe ideeën voor oude gebouwen: Creatieve economie en stedelijke herontwikkeling:

*"De creatieve economie speelt in veel steden een belangrijke rol bij de herontwikkeling van voormalige industriële complexen. Creatieve ondernemers zoals kunstenaars, ontwerpers en architecten stellen andere eisen aan de omgeving en laten zich inspireren door de 'permanente onafheid' van de locatie. De nieuwe bestemming van gebouwen en wijken wordt vaak gekoppeld aan tijdelijk gebruik zoals evenementen, theater, muziek en horeca. Deze creatieve identiteit komt voort uit een bewust samenspel van de kenmerken van de locatie en de inzet van de creatieve ondernemer, de ontwikkelaar, de architect en de gemeente. Hoe beter het samenspel, hoe sterker het concept, hoe groter de aantrekkingskracht op huurders, omwonenden en bezoekers, en hoe groter de economische waarde en culturele betekenis van het gebied".*

**Saris, Van Dommelen, Metz**



De Admirant in de volksmond "de Bruine Heer", Eindhoven

op als bemiddelaar tussen de vraag naar en het aanbod van vastgoed voor de creatieve sector. Daarbij wil Ruimte het gehele spectrum bestrijken: van experimentele kunstenaars en studenten als tijdelijke beheerders tot gerenommeerde creatieve ondernemingen.

Ruimte begon in het voorjaar van 2008 met een pilot in de voormalige drama-academie, gevestigd aan de Kanaalstraat 4-8. Deze pilot is inmiddels succesvol gebleken. Vandaag de dag zijn er in het gebouw ongeveer 35 creatieve ondernemingen gevestigd. Daarnaast beheert Stichting Ruimte in samenwerking met Trudo en een private vastgoedpartij, sinds kort het bedrijfsverzamelgebouw 'The Yard' (voormalig gebouw TAB) op Strijp-T. De tijdelijke huisvesting van vijftien Design Academy-studenten en kunstgalerie Saekkers in de leegstaande Lidl in stadsdeel Strijp én het beheer van een pittoresk kioskje in Woensel zijn andere voorbeelden van lopende projecten. In totaal heeft Stichting Ruimte inmiddels zo'n 6.000 m<sup>2</sup> creatieve bedrijfsruimte voor verhuur geschikt gemaakt. De verwachting is dat daar in 2009 een groter aantal meters op zal volgen.

### Helmond

De creatieve sector in Helmond is door ontwikkelingen in techniek en infrastructuur volop in beweging. Er is een grote economische potentie voor deze sector die door de buitenwereld veelal niet direct wordt herkend. Daarbij is de creatieve industrie van Helmond een van de branches die minder zichtbaar is voor de buitenwereld, maar toch ruimschoots aanwezig is in de stad. Bij een inventarisatieonderzoek in 2005 bleek dat er zo'n 240 creatieve, veelal kleine, bedrijven in Helmond gevestigd zijn. De creatieve industrie in Helmond uit zich met name in de branches kunst, fotografie, webdesign en vormgeving. De creatieve sector in Helmond is een bedrijfstak die blijft groeien en ontwikkelen. Hier moet ook 'ruimte' voor zijn, niet alleen in de vastgoedsector, maar ook in het beleid. De gemeente Helmond is samen met de creatieve sector bezig om ervoor te zorgen dat de sector in de stad 'zichtbaarder' wordt voor de buitenwereld, maar daarnaast zijn veel creatieve bedrijven ook op zoek naar een inspirerende werkomgeving.

Uit bijeenkomsten met creatieve ondernemers in Helmond blijkt dat zij op zoek zijn naar bijzondere, liefst binnenstedelijke locaties met een eigen karakter. Vooral in de ring om het centrum liggen kansen. Dit kunnen ook voormalige fabrieksgebouwen, scholen of pakhuizen zijn. Kleine creatieve ondernemingen hebben niet veel ruimte nodig, maar delen graag voorzieningen met andere ondernemers. Hierin liggen kansen voor de vastgoedsector in Helmond. Indien wordt ingezoomd op de vraag naar creatieve bedrijfsruimten in Helmond, is deze als volgt op te splitsen:

- Het kleine creatieve bedrijf dat een kleine (max. 100 m<sup>2</sup>), goedkope, laagdrempelige locatie zoekt in of nabij het centrum.
- Het groeiende of gevestigde creatieve bedrijf dat in de stad een pand zoekt dat als 'icoon' c.q. als inspiratiebron kan dienen. Het pand is hierbij het podium voor het bedrijf.

Bij beide typen bedrijven zijn de 'zachte' locatiefactoren - zoals levendigheid, aanwezigheid van een mix van functies, aantrekkelijke horeca, een creatief imago, mooie architectuur, water, groen e.d. - écht belangrijk voor het vestigingsgedrag van creatieve ondernemers<sup>1</sup>.

### Strijp-S, Eindhoven

*"Op ca. 27 hectare ontstaat een vernieuwende, dynamische wisselwerking tussen bewoners, bedrijven en bezoekers van Strijp-S. Creativiteit en culturele uitingen worden op Strijp-S deel van de dagelijkse gang van zaken, waardoor de levendigheid 24 uur per dag, 7 dagen per week voelbaar en zichtbaar blijft. Strijp-S wordt een nieuwe woon-, werk- en ontmoetingsplek voor mensen van alle leeftijden, die zich aangesproken voelen door de sfeer op Strijp-S".*



Artist impression van het in aanbouw zijnde bedrijfcentrum voor creatieve ondernemers, Heistraat, Helmond

### Bedrijfcentrum Heistraat

*In de Heistraat van Helmond wordt momenteel gebouwd aan een nieuw bedrijfcentrum. Dit is bedoeld voor de startende ondernemer in de creatieve sector. Het gaat hier om 15 werkunits tussen de 15 en 35 m<sup>2</sup>. Niet alleen reguliere starters worden gestimuleerd om zich in te schrijven voor een unit, ook starters die een grotere afstand hebben tot de arbeidsmarkt krijgen hier een kans. Starters in het bedrijfcentrum worden de eerste jaren intensief begeleid en krijgen daarbij ook een huurgewennings- en inrichtingssubsidie om de kans van slagen te vergroten.*



KOW architectuur Eindhoven heeft haar werkplek in het klokgebouw op Strijp S, Eindhoven