VASTGOED JOURNAAL

Spring Real Estate - 'Coehoorngebied - Arnhem Centraal - Kansgebied'

03-12-2019 09:20



Niet geheel toevallig opende op 21 maart, inderdaad: begin van de lente, Spring Real Estate een vestiging in Arnhem. De derde in Nederland, na Amsterdam en Den Haag. Spring staat voor bedrijfsmakelaardij nieuwe stijl. Dat houdt volgens partner Oost-Nederland Robert Jan Buis in dat er vooral gestuurd wordt op data in plaats van op 'natte vingerwerk. Met name als het gaat om waarderingen. En dat de wereld van online en offline bij elkaar worden gebracht.

"Het Coehoorngebied zou, volgens Buis, bij uitstek passen in de huidige trend om nabij ov-knooppunten te verdichten en te verhogen"

Buis: "We hebben onder andere zwaar geïnvesteerd in onze e-commerce omgeving, door de participatie in Beleggingspanden.nl, maar ook onze eigen website is aangepast waarbij we overgaan naar de .com variant. Om kort te gaan: wij proberen onze dienstverlening zoveel mogelijk te digitaliseren."

De in 2011 opgerichte onderneming heeft volgens Buis vooral jonge, hoog opgeleide professionals in dienst: econometristen, informatici, juristen en economen. Zelf is Buis geboren en getogen Arnhemmer en, in eigen woorden, 'een makelaar met een passie voor marketing'.

VASTGOED JOURNAAL

“Ik heb mezelf op beide sporen ontwikkeld. Dat komt onder meer tot uiting in het feit dat ik zowel registertaxateur ben als senior marketing professional. Ik probeer dus de bedrijfsmakelaardij op een marketingmanier aan te vliegen. Om het simpel te zeggen: de klant centraal en alle mogelijke middelen inzetten om je dienstverlening te optimaliseren.” Behalve de reguliere, klassieke bedrijfsmakelaardij, waarbij ze taxaties verricht en de ondernemer adviseert bij huur en verhuur van een bedrijfspand, bedient Spring het hele speelveld van beleggingen. Vanaf de vermogende particulier tot de institutionele beleggers.



Buis: “Dat doen we op verschillende manieren. Beleggingspanden.nl leent zich bij voorkeur voor kleinere investeringsvolumes, vooral voor de particulier. De grote, pakketgewijze, complexe verwervingen voor institutionele beleggers, doen we vanuit onze afdeling Capital Markets in Amsterdam. Daar zitten de econometristen, de rekenwonders.”

Trends 2020

"Woon- en leefkwaliteit worden steeds belangrijker, net als ruimte en welzijn"

Het Coehoorngebied zou, volgens Buis, bij uitstek passen in de huidige trend om nabij ov-knooppunten te verdichten en te verhogen, zoals dat bijvoorbeeld ook gebeurt rond Rotterdam en Den Haag Centraal.

Buis: “Ook in de provincie is deze tendens merkbaar. Niet alleen in Arnhem, maar ook in Nijmegen, Zwolle en Enschede.” Vooruitkijkend verwacht Buis een afkoeling van de beleggingsmarkt omdat de betere producten

schaars aan het worden zijn. Verder voorziet hij een correctie van de bouwkosten, mede doordat aannemers als gevolg van de stikstofcrisis projecten zien wegvallen, en hun mensen wel aan het werk willen houden en dus bereid zijn water bij de wijn te doen. En dus tegen kostprijs of lager zelfs aan de slag willen.

Een gunstige correctie, aldus Buis, waar de markt op zat te wachten, omdat bepaalde projecten nu weer haalbaar worden. Met name buiten de Randstad, waar de bouwkosten dusdanig hoog waren geworden dat de investeringen niet meer terug verdiend konden worden. Ook de beweging west-oost gaat zich doorzetten in 2020 volgens Buis. Dat komt niet alleen door het verschil in huizenprijzen, maar ook doordat oost-Nederland veel te bieden heeft.



Buis: “Woon- en leefkwaliteit worden steeds belangrijker, net als ruimte en welzijn. Daarnaast zijn er in zowel Arnhem als Nijmegen voldoende grootstedelijke voorzieningen.” Kijkend naar het ondernemingsklimaat ziet Buis dat de verhuisbereidheid groot is en dat de werknemer een steeds belangrijker stem heeft als het gaat om bedrijfshuisvesting. Buis: “Werd er voorheen vooral gestuurd op vierkante meters; tegenwoordig gaat het om wat de werknemer graag wil. Het is tenslotte een “War for Talent”

Een mooie nieuwe ontwikkeling dat uitdrukking geeft aan het Nieuwe Werken, is Journey Offices in het voormalige V&D pand in Arnhem. De ontwikkeling van Unifore & The Office Operator, dat is echt hip & happening!”

VASTGOED JOURNAAL

Historische fout

Eén van de Arnhemse zaken waarover Robert Jan Buis zich bijzonder veel zorgen over maakt, is de recente gemeentelijke beslissing om het Coehoorngebied, tegenover Arnhem Centraal, weg te geven aan de creatieve sector. “Een historische misser”, aldus Buis, “omdat grote fondsen en beleggers dit zien als een zeer aantrekkelijk investeringsgebied waar ze maar wat graag geld in zouden willen steken en waarde willen toevoegen. De gemeente Arnhem heeft hiervoor begin dit jaar een zogenaamde visie voor neergelegd wat eigenlijk geen visie is, waarbij een binnenstedelijk gebied wordt vrijgegeven aan de creatieve sector, met slechts 30 individuele stakeholders.” Buis staat hierin niet alleen, want ook andere toonaangevende makelaarskantoren vinden dat de gemeente Arnhem goud in handen heeft, maar er niets mee doet.

Zij vinden de gebiedsvisie ‘Coehoorn Creatieve Wijk’ een plan uit de tijd van economische recessie, waarin leegstaande en onverkoopbare panden werden verhuurd aan kunstenaars en kleine zelfstandige ondernemers. “Nu het economische tij gunstig is en de vraag naar bouwlocaties nabij openbaar vervoersknooppunten zeer groot is, ga je zo’n plek toch niet weggegeven aan één bepaalde sector?”, vraagt Buis zich af.

“Zo’n plek is bij uitstek geschikt voor een mix aan functies, met kantoren, woningen en uitgaansvoorzieningen. Wij proberen de gemeente en stakeholders nu te bewegen om het plan dat er ligt te upgraden naar een integrale gebiedsontwikkeling, in plaats van het enkelvoudig weggeven van een aantal kavels.” De gemeenteraad lijkt niet helemaal doof voor de wensen van een consortium van ondernemers en beleggers die substantieel in het gebied willen investeren, maar houdt tegelijkertijd onverminderd vast aan de plannen voor een ‘creatieve wijk’. Vraag blijft dus of in 2020 de historische misser wordt rechtgezet en ook andere partijen dan uit de creatieve sector kunnen gaan profiteren van deze hotspot.

Redactie