VASTGOED JOURNAAL

Saelmans Bedrijfsmakelaardij - 'Weerterland is een groeibriljant in vastgoed'

10-12-2019 13:05

“In Eindhoven wordt het verzonnen (“Brainport”) en Weerterland kan het maken (“make-tech”).” Dolf Geleijns, directeur van Saelmans Bedrijfsmakelaardij in Weert zegt het met een kwinkslag in zijn stem maar het is wel de realiteit. Weert en Nederweert, door Geleijns Weerterland genoemd, hebben in de afgelopen jaren krachtig ingezet op groei van de maakindustrie en beginnen daar nu de vruchten van de plukken. “Er is hier een enorme groeipotentie.”

"Een knelpunt is dat de Brabander
liever in Brabant blijft"

Behalve Dolf Geleijns zijn het de medewerkers Guido Berntsen en Joost Gieben die zich binnen Saelmans Makelaardij met bedrijfsmatig vastgoed bezighouden. “Ons werkterrein”, trapt Geleijns het gesprek af, “is wat ik noem Weerterland, Midden-Limburg. Dus dat is aan de ene zijde van de A2 Weert en aan de andere zijde Nederweert. Het gebied ligt centraal in de economische driehoek Eindhoven, Leuven, Aken (ELAt). Tevens vormt het niet alleen de poort naar Limburg maar ook de poort naar Brabant.”



VASTGOED JOURNAAL

"Het werkgebied van Saelmans Makelaardij wordt volgens Berntsen steeds vaker Eindhoven-Zuid genoemd"

Wanneer het drietal met een helikopterview naar het werkgebied kijkt ziet het vooral een flinke toename van de maakindustrie. “In het maken van een product of het creëren van waarde, daar zijn Weert en Nederweert sterk in. Er zijn hier veel familiebedrijven gevestigd maar ook grotere bedrijven die waarde toevoegen en over de hele wereld hun producten afzetten”, zegt Guido Berntsen. Daarnaast zien ze de door de centrale ligging van ‘Weerterland’ de vraag naar logistiek vastgoed fors toenemen. “Maar van verdozing is hier geen sprake”, zegt Geleijns daarmee reagerend op het onlangs verschenen rapport over logistiek vastgoed in Nederland. In deze rapportage in opdracht van het College van Rijksadviseurs, wordt door de landschapsarchitecten Rademacher en De Vries de noodklok geluid over het toenemende aantal van logistieke bedrijfshallen in het Nederlandse landschap. “Nee”, zegt Geleijns, “verdozing van landschap speelt hier niet. Natuurlijk zijn er veel ontwikkelingen maar de locaties die logistiek vastgoed faciliteren zitten niet in het zicht van de A2. De gemeente Nederweert heeft ruimte voor nieuwe bedrijven aangewezen en daar zijn bedrijfsgebouwen neergezet met een mooie architectuur en mooie uitstraling. Logistieke bedrijven zitten daar tussen maar zijn minder goed zichtbaar.”



Eindhoven-zuid

Het werkgebied van Saelmans Makelaardij wordt volgens Berntsen steeds vaker Eindhoven-Zuid genoemd. Hij ziet het als kracht en mogelijkheid om Weert met Eindhoven te associëren. In Eindhoven is VDL één van de grootste werkgevers. Met Nedcar in Born ligt het Weerterland voor VDL lekker centraal dus het bedrijf heeft

hier nog niet zo lang geleden een kunststoffabriek gebouwd. “Er is hier veel werkgelegenheid en een goed arbeidsethos en dat is voor zo’n bedrijf ook van belang.” Het is echter vooral de centrale ligging van Weert en Nederweert die in toenemende mate door het bedrijfsleven wordt ontdekt. Dit tot grote vreugde van Geleijns die zich al jaren als ambassadeur voor Limburg in het algemeen en midden-Limburg in het bijzonder inzet. “Ik heb al heel wat keren samen met de provincie Limburg en de gemeente Weert op de Provada gestaan. Een knelpunt is dat de Brabander liever in Brabant blijft. Het kost tijd en een heel proactief netwerkbeleid om die Brabantse bedrijven en beleggers over de grens te trekken.”

"Als investeerders tevreden zijn over hun beleggingen dan zingt zich dat vanzelf rond. Dat zien we hier nu wel gebeuren"

Na een korte stilte zegt Geleijns dat daarvoor alle zeilen moet worden bijgezet. “En het helpt natuurlijk niet als we in de provincie Limburg dan blijven roepen dat het een krimpgebied is. Dat heb ik dus ook tegen de gedeputeerde gezegd. ‘Als jij dat blijft zeggen komt er geen investeerder naar Limburg, want die is alleen geïnteresseerd in groei. Er liggen hier echt enorme kansen op het gebied van wonen en werken. Die combinatie is perfect en de ligging van Weerterland is hiervoor uniek. En misschien moeten we gewoon ook minder bescheiden zijn. Meer als één regio naar buiten treden en daarmee de kwaliteiten van dit gebied nog beter benadrukken. Daar plukt iedereen de vruchten van. Het effect zorgt ervoor dat er nieuwe partijen toetreden die investeringen doen.” Berntsen knikt. “Er is groei op het gebied van wonen en werkgelegenheid en succes praat zich voort. Als investeerders tevreden zijn over hun beleggingen dan zingt zich dat vanzelf rond. Dat zien we hier nu wel gebeuren.”



VASTGOED JOURNAAL

Satelietkantoren

Over Joost Gieben

Joost Gieben (27), ging als kleine jongen met vader mee naar kantoor en wist daardoor al snel dat “vastgoed” hem op het lijf geschreven was. Inmiddels is Joost ruim twee jaar werkzaam bij Saelmans en is hij samen met Dolf en Guido verantwoordelijk voor de dagelijkse werkzaamheden van het kantoor en heeft hij inmiddels laten zien ondanks zijn leeftijd een verbindende rol binnen complexere vraagstukken te kunnen vertegenwoordigen. Het is voor hem dan ook een enorme kick als een vraagstuk op zijn bureau terecht komt en deze met eigen ideeën verder vorm kan geven of kan samenbrengen. Voor Joost staat vastgoed niet centraal maar is het een middel om doelen te bereiken.

Behalve de echte maakindustrie waar voldoende plek in de regio wordt gemaakt is er nog de retail- en kantorenmarkt. “Retail heeft het ook in Weert en Nederweert moeilijk. Je ziet de leegstand in winkelstraten oplopen”, zegt Joost Gieben. De kantorenmarkt kampt eveneens met leegstand maar daarvoor zien de bedrijfsmakelaars voldoende mogelijkheden. “Ook hierin speelt de centrale ligging van Weert en Nederweert een belangrijke rol”, zegt Geleijns. “Veel kantoorpanden worden getransformeerd naar woningen. Maar daarnaast is er behoefte van bedrijven om een satelietkantoor te vestigen. Als mensen vanuit Maastricht richting Eindhoven komen of andersom is Weert filevrij bereikbaar. Dat is heel belangrijk tegenwoordig. Weert heeft een NS station met een intercity verbinding naar Maastricht en Amsterdam en rond het station zijn nu veel ontwikkelingen. Bedrijven willen daar dichtbij zitten. Weert heeft als stadje nog de menselijke maat dus als je hier ook een satelietkantoor hebt is dat een win-winsituatie voor allebei. We verwachten dat deze trend zich komend jaar zal voorzetten.”

VASTGOED JOURNAAL



Kansen

Over Guido Berntsen

Guido Berntsen (36), dit jaar 10 jaar werkzaam bij Saelmans draagt sinds kort met verve de titel Register Taxateur. Als belangenbehartiger voor zijn opdrachtgevers staat Guido garant voor een goed en gedegen advies en voegt de daad bij het woord als makelaar. Sinds zijn diploma is Guido werkzaam bij Saelmans en is samen met Dolf verantwoordelijk voor de expansie die dit kantoor de afgelopen jaren heeft meegemaakt op bedrijfsmatig gebied. De komende jaren wenst Guido een bijdrage te leveren aan de versteviging van de marktpositie van Saelmans en door het behalen van zijn praktijkdiploma (RM/RT) betekent dit ook een kwalitatieve versteviging.

Het drietal is positief over de directe toekomst. Het betekent echter niet dat er tevreden achterover kan worden geleund. Guido Berntsen: “We zijn heel actief met ons netwerk bezig. We kennen heel veel MKB-ondernemers. Omdat we in dat netwerk zitten weet je wat er in die bedrijven speelt. Dat bijvoorbeeld het pand te groot is of te klein en daar spelen we als bedrijfsmakelaar op in.” Geleijns: “Het is ook kansen zien. Zo spraken we met een eigenaar van een groot oud fabrieksterrein. Het stond al jaren te koop. Dan draai je het om door je af te vragen wie daar zou kunnen landen? Wat kunnen we ermee? Uiteindelijk hebben we een heel vooronderzoek gedaan waaruit bleek dat het slopen van het oude fabrieksgebouw de beste oplossing bleek. Daarna zou het terrein interessant zijn voor een logistieke partij die dichtbij de A2 wil zitten. Dan gaan we actief op zoek. Omdat we al het voorwerk hadden gedaan was het binnen een maand verkocht. Er is een nieuw bedrijfspand gebouwd en

dat is direct naar een eindbelegger doorgesluisd. Kijk, daar doen we het voor”



Over Dolf Geleijns

Dolf Geleijns, 31 jaar lid NVM en samen met zijn vrouw Muriël Geleijns-Saelmans reeds 25 jaar eigenaar-directeur van Saelmans Makelaardij en Bedrijfsmakelaardij. Door zich dag in dag uit vol overgave bezig te houden met deze organisatie is zijn netwerk verreikend. Als spin in het web heeft Dolf eigenhandig aan de vooravond gestaan van diverse grote ontwikkelingen en schakelt hij continu tussen het strategische en het operationele niveau, zowel voor de organisatie als met en voor opdrachtgevers.
Dolf is een makelaar in hart en nieren en staat mede door zijn fantastisch zakelijk netwerk, staat van verdienste en ambitie voor de komende jaren beter bekend als dé makelaar van Weert en omstreken.

Over Saelmans Makelaardij

Saelmans Makelaardij (ruim veertig jaar geleden opgericht door de heer Jan Saelmans de schoonvader van Dolf Geleijns) kan door haar jarenlange ervaring, diepgeworteld (inter-)nationaal netwerk en proactieve marktbenadering gezien worden als marktleider van regio Midden-Limburg. Als startmotor voor verschillende projecten in deze regio (maar ook daar buiten) zal Saelmans zich de komende jaren nog lang op het toneel mogen vertonen. Naast een bedrijfsmatige afdeling heeft Saelmans een separate woningafdeling zowel

bestaand als nieuwbouw en een verhuurafdeling.

Met in totaliteit 15 medewerkers staat Saelmans Makelaardij elke dag klaar en is geen vraagstuk te absurd en dragen zij met volle trots de slogan: “Saelmans leeft met u mee”.

Redactie