VASTGOED JOURNAAL

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars - 'Put your money where your mouth is'

13-12-2019 09:32



Het gaat Eindhoven economisch voor de wind, aldus Leon Schreppers, directeur-eigenaar van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars. De economische groei van Metropoolregio Brainport heeft een positieve weerslag op met name Eindhoven. Ook op vastgoedgebied breekt het enorme aantal initiatieven en ontwikkelingen alle records. “Het ambitieniveau ligt hoog. Zowel bij de gemeente als bij ontwikkelaars”, zo stelt Schreppers in een gesprek met Vastgoedjournaal.

"Een opvallende ontwikkeling in 2019 vindt Schreppers dat de kantooropname aanhoudend doorgaat"

Verschuuren & Scheppers begon in het jaar 2000 als zelfstandig makelaarskantoor met als specialisme bedrijfshuisvesting. Het kantoor bestaat dus volgend jaar twintig jaar. In Eindhoven opereert het kantoor naast grote, internationale spelers als JLL en Cushman & Wakefield en CBRE. Leon Schreppers: “Wat ons onderscheidt van deze partijen is dat onze focus volledig ligt op de regio Eindhoven, en niet op heel Brabant en Limburg. Wij doen de stad er niet even bij, maar zijn voor 100% gericht op de stad. Wij zijn hier thuis, kennen de markt als geen ander. Weten echt wat er speelt. Daarnaast zijn we echte dealmakers. We zeggen ’t niet alleen, maar doen ’t ook. Of zoals ’t in het Engels zo mooi wordt gezegd: put your money where your mouth is. Ofwel: geen woorden, maar daden, hoewel ze dat geloof ik in een andere Nederlandse stad ook graag zeggen.”

VASTGOED JOURNAAL



Meest leefbaar, meest innovatief

"Projectontwikkelaars van buiten de regio zien Eindhoven steeds meer als de plek waar 't gebeurt"

Behalve in bedrijfshuisvesting heeft Verschuuren & Schreppers ook een stevige positie in beleggingsvastgoed. Schreppers: “Dat doen we landelijk, al vanaf de start. Dat vormt ongeveer een derde van onze omzet.” Niet alleen verkoopt men veel beleggingen, maar wordt ook steeds vaker de expertise van het kantoor gebruikt door (inter)nationale partijen die vastgoed willen aankopen in Eindhoven. Van alle beleggingen in 2018 in kantoren ging 10% naar Brabant, Eindhoven in het bijzonder.

Eindhoven heeft niet alleen de interesse vanuit (inter)nationale vastgoedbeleggers; ook projectontwikkelaars van buiten de regio zien Eindhoven steeds meer als de plek waar 't gebeurt en die kansen biedt. Edge Technologies/OVG Real Estate heeft bijvoorbeeld de nieuwbouw Rabobank en de Belastingdienst ontwikkeld. En Being Development gaat 75.000 m2 “mixed use” ontwikkelen in Eindhoven Centrum (VDMA terrein). Volgens Schreppers zijn deze ontwikkelingen niet zo verbazingwekkend, omdat Eindhoven in diverse onderzoeken naar voren komt als de meest leefbare en de meest innovatieve stad van Nederland. Volgens de plannen moet Brainport Eindhoven de plek worden in Europa waar TDK (Techniek Design Kennis) samenkomen.

Een opvallende ontwikkeling in 2019 vindt Schreppers dat de kantooropname aanhoudend doorgaat, ook op

plekken die voorheen bekend stonden als “uitdagend”. Volgens Schreppers is de groei in alle segmenten enorm in Eindhoven en is er nog steeds een groot tekort aan kantoren. Met name beschikbare kwaliteit in het centrum. Vervolgens gaat Schreppers dieper in op de situatie in Eindhoven. De stad die decennia werd gedomineerd door Philips en DAF, maar die nu een breed palet high tech bedrijven huisvest, waaronder ASML, Prodrive en NTS. Ook Eindhoven wordt zo langzamerhand een speler van formaat, aldus Schreppers: “De laatste vijf jaar krijgt Eindhoven aansluiting bij de 4 grote steden in de Randstad, op gebieden wonen, werken en recreëren. Vroeger wist je dat als je mensen met een rugzak zag lopen dat ze de stad gingen verlaten, nu zijn dat juist de mensen die Eindhoven ontdekken. Expats, toeristen en young talent zetten de toon. Denk ook aan het succes van GLOW en Dutch Design Week.”

Transformatie

"De vraag naar woningen is enorm gestegen door de populariteit van de stad en de instroom van veel jonge (buitenlandse) talenten"

Als er één Nederlandse stad is waar de afgelopen jaren, veel is getransformeerd, dan is het Eindhoven wel. Er zijn, volgens Schreppers, met name heel veel oude Philipskantoren en –fabrieken/ fabrieksterreinen getransformeerd. Meest bekend is wel Strijp-S, dat werd omgevormd tot een uniek stedelijk gebied met een mix van wonen, werken en ontspannen in een creatieve sfeer. In het kielzog van Strijp-S, kregen ook de voormalige Philips fabrieksterreinen Strijp-T en Strijp-R een nieuwe succesvolle bestemming. Daarnaast heb je ook nog de Brainport Innovatie Campus, en de bekende High Tech Campus, die zichzelf omschrijft als de slimste vierkante kilometer in Europa met meer dan 180 bedrijven en instituten. Hier gelden zelfs wachtlijsten voor bedrijven die zich daar willen vestigen. Volgens Schreppers wordt er op dit ogenblik ook in Eindhoven gekeken hoe de leefbaarheid en bewoonbaarheid van de binnenstad gestimuleerd kan worden.

VASTGOED JOURNAAL



De vraag naar woningen is enorm gestegen door de populariteit van de stad en de instroom van veel jonge (buitenlandse) talenten. Wat er in het centrum van Eindhoven ontbreekt is dat er weinig mensen wonen. Daar worden heel veel nieuwe plannen voor ontwikkeld, met speciale aandacht voor hoogbouw. Net als Rotterdam en Den Haag wil Eindhoven de lucht in. Zo komt bij het station een cluster van drie nieuwe torens, District E genaamd. Ook in de buurt van het PSV-stadion wordt druk gebouwd, verderop langs het spoor is plek voor nieuwe torens, en op Strijp-S, het voormalige Philipsterrein, staan nog meer woontorens gepland. Hiervan springt de Trudotoren, begroeid met bomen, het meest in het oog. Qua nieuwbouw kantoren is er progressie. Schreppers: “Volgend jaar wordt eindelijk weer met een aantal grootschalige nieuwbouwprojecten gestart.

Zo gaat AM starten met Lichthoven Fase 1, met een omvang van 11000 vierkante meter, waarvan 7000 aan VodafoneZiggo is verhuurd. Edge uit Amsterdam gaat starten met Lichthoven Fase 2 met een omvang van 28.000 vierkante meter kantoren en 15.000 m2 woningen. Dit jaar is de combinatie Being Development/RED Company al gestart met de Bunkertoren. Dat is een voormalig studentencomplex dat deels wordt getransformeerd en deels opgetopt met kantoren en woningen. De gemeente zet vol in op de plannen voor een internationaal Knooppunt XL. In het centrum gebied moet tot 2040 1 miljoen vierkante meter bebouwing verrijzen.”

VASTGOED JOURNAAL



The Key

Verschuuren & Schreppers is een innovatieve makelaar. Dat blijkt uit de start in 2018 van zusje The Key, een apart label voor kleinschalige bedrijfsruimtes. Schreppers: “Er is in de regio een enorme dynamiek in het segment van start ups, scale ups en andere ondernemingen die op zoek zijn naar kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimte. Co-working concepten schieten als paddestoelen uit de grond. De regio Eindhoven heeft een grote aantrekkingskracht op kleinere, creatieve en hightech bedrijven die op zoek zijn naar flexibele, kleinschalige kantoorruimtes.” Daar speelt Verschuuren & Schreppers op in met The Key, geleid door Rina Hooff en Zoë Fliervoet, dat zich volledig richt op kleinschalig commercieel vastgoed. Zeg maar tot zo’n 250 vierkante meter. Schreppers: “Oppervlaktes waar de reguliere bedrijfsmakelaar in alle eerlijkheid niet zo’n trek in heeft, want die zet liever 1.000 meter weg dan 100. We hebben gemerkt in het eerste jaar van The Key dat er grote behoefte is aan de persoonlijke aanpak en dat we de concurrentie winnen van de online verhuurbedrijven. De markt vraagt erom.” Dat blijkt trouwens ook uit de cijfers: in 2017 besloeg de vraag naar kleinere kantoren, zeg: tot 500 vierkante meter, zo’n 12 procent van de totale kantorenmarkt.

VASTGOED JOURNAAL



Hoewel The Key zich in eerste instantie richt op Eindhoven en omgeving, sluit Schreppers het niet uit dat het concept binnen het samenwerkingsverband Dynamis wordt uitgerold naar andere regio's. Hij signaleert zelf een internationale tendens, partijen als Savills en JLL hebben dit segment ook niet voor niets opgepikt. Schreppers: "Op deze manier zien we niemand over het hoofd. In 1891 is een bedrijfje in gloeilampen per slot ook in een klein fabriekje begonnen."

Redactie