



# FASTGOED **MAGAZINE**

---



**Verschuuren & Schreppers**  
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

# SMALL WORKSPACES FOR BIG BUSINESS

[www.thekey.nl](http://www.thekey.nl) | 040 - 209 50 50



**the key.**





## Geachte relatie,

In de lijn met de twee vorige edities bied ik u met enige trots het derde exemplaar van ons Vastgoed Magazine aan. Naast onze frequente social media activiteiten op LinkedIn en Facebook, bieden wij u met het Vastgoed Magazine juist een moment van rust. Hierin presenteren we een greep uit ons aanbod en spraakmakende transacties. De inhoudelijke artikelen brengen u op de hoogte van de ontwikkelingen op commercieel vastgoed in de regio Eindhoven.

2018 was een jaar waarin de gevolgen van de economische groei zijn positieve invloed hebben laten zien op de vastgoedmarkt. Bedrijven waren positief om te verhuizen naar grotere en kwalitatief betere gebouwen. In de tweede helft van 2018 kregen we zelfs te maken met schaarste op de kantorenmarkt, waardoor de totale opname niet doorgroeide zoals verwacht. Zijn hiermee de grenzen van het bestaande vastgoed bereikt? In het artikel van Dynamis Research vertelt Rick van Zwet (p. 47) meer over de concurrentiestrijd om de vierkante meters en de vraag naar vitale en bruisende omgevingen waardoor de regionale verschillen steeds groter worden.

Ook Hugo van Nieuwenhuizen van Taylor Wessing vraagt zich in zijn artikel af of de vastgoedmarkt inmiddels zijn hoog(st)epunt heeft bereikt. De stedelijke ontwikkelingen in het hart van stationsgebied van Eindhoven, Knooppunt XL, worden uitgebreid uiteengezet door de Gemeente Eindhoven op pagina 34.

De campusachtige ontwikkelingen als Strijp T zorgen er gelukkig voor dat de vraag niet alleen naar het stationsgebied uitgaat, maar ook elders in de stad de gewenste vitale en bruisende omgeving gevonden kan worden.

Economisch gezien zal 2019 een belangrijk jaar worden. Wereldwijd zal de groei iets lager zijn dan in 2018, maar de onrust en onzekerheid omtrent de uitkomsten van handelsconflicten en de Brexit kunnen meer schade veroorzaken dan verwacht. Het is dan ook belangrijk dat we een evenwichtige vastgoedmarkt creëren. Verschillende problemen vragen om verschillende oplossingen. Wij staan u graag bij met een advies op maat. Of het nu gaat om nieuwe ontwikkelingen, transformatie, aan-/verhuur, aan-/verkoop of procesbegeleiding.

Veel leesplezier en goede zaken!

Leon Schreppers







# EINDHOVEN

Eindhoven is een stad met een uniek karakter waar de constante stroom van innovatie, design en creativiteit absoluut voelbaar is. In deze bruisende lichtstad vind je zowel ruime winkelgebieden als uiteenlopende musea met hedendaagse kunst & design, en groengebieden. Inspiratie is ook volop te vinden. Zo kent Eindhoven Strijp S, voorheen 'de verborgen stad' genoemd waar Philips huisvestte en zich nu een nieuw centrum vormt. Met indrukwekkende naoorlogse gebouwen die met respect voor sfeer en architectuur gerenoveerd en geoptimaliseerd zijn.

Eindhoven heeft een actief studentenleven. De Technische Universiteit staat internationaal hoog aangeschreven en ook HBO-studies zijn er volop te vinden. Kortom, Eindhoven barst van de energie.

**Kom en ontdek Eindhoven.**



**Verschuuren & Schreppers**  
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars





**LEON SCHREPPERS** | medeoprichter en eigenaar van Verschuuren & Schreppers begon zijn carrière in 1991 bij Van Bostel en Partners. Daarna heeft Leon met Frank Verschuuren zijn ambitie voor een eigen kantoor in 2000 verwezenlijkt. **“Waarom ik denk als het over de afgelopen 18 jaar gaat?”** Dan denk ik aan pieken en dalen. We hebben een vliegende start gemaakt en ons in 2002 aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. We hebben geleerd om mee te bewegen met de markt, met de veranderende wensen van de klant, trends en de nieuwe realiteit. Ook is er flink geïnvesteerd in het opleidingsniveau van de medewerkers, zowel kwalitatief (minimaal HBO-niveau/RICS) als commercieel. **“Wat kenmerkt Verschuuren & Schreppers?”** Een gevestigde naam, een stabiel team met kennis van zaken en een uitgebreid netwerk!

**DIRK VERBERNE** | is een zeer vertrouwd gezicht in de Eindhovense bedrijfsmakelaardij. Na zijn opleiding MER aan Fontys Hogeschool begon hij zijn carrière in 1997 bij Van Bostel en Partners als bedrijfsmakelaar. Later maakte hij de overstap naar RSP in 's-Hertogenbosch waar hij zich ontwikkelde op het gebied van commerciële vastgoedtaxaties en consultancy. In 2003 vond de overstap naar ons kantoor plaats waar hij zijn ervaring en allround kwaliteiten optimaal tot uitdrukking kon laten komen. In de regio Groot Eindhoven bemiddelt hij bij de verhuur en verkoop van kantoorgebouwen en bedrijfsruimten, alsook beleggingen. Een deelgebied waarin hij zich verder gespecialiseerd heeft, betreft aanhuur- en adviesopdrachten voor het mkb, onderwijs of de zorgsector. “Ik ben vooral geïnteresseerd in wat de ondernemer drijft en op welke wijze mijn dienstverlening hem kan ontzorgen of juist versterken. Bij alles wat ik doe, **staat voor mij de ‘menselijke maat’ in het zaken doen voorop!** Bouwen aan een jarenlange vertrouwensrelatie, dat is mijn kernwaarde.”





**ERIC DE HOOGT** | is al ruim 25 jaar een zeer vertrouwd gezicht in de Eindhovense bedrijfsmakelaardij. Na zijn opleiding aan Fontys Hogeschool te Eindhoven, begon Eric zijn carrière bij destijds René Clercx Makelaardij B.V in Helmond. Daarna heeft hij zijn carrière voortgezet als directeur/partner bij VB&T Bedrijfsmakelaars in Eindhoven. 10 jaar geleden maakte hij de overstap naar Verschuuren & Schreppers, waar hij maximaal de ruimte krijgt om zijn brede ervaring en kennis goed tot zijn recht te laten komen. Zijn specialisatie is de aan- en verkoop, huur en verhuur van productie- en assemblageruimte, logistiek vastgoed en industriële grondstukken. Ook begeleiding bij herhuisvesting en projectinitiatie krijgen aandacht, dit in het segment van 2.500 tot zo'n 10.000 m².

**'Gezien het feit dat ik al 25 jaar "in het vak zit", vind ik vooral de lastige opdrachten een uitdaging. Ik geniet het vertrouwen van veel verschillende opdrachtgevers die gelukkig steeds weer terugkomen. Ik zet mijn kennis en ervaring graag in voor de nieuwe generatie op kantoor.** We hebben het mooiste vak van de wereld."

**JOS DAMS** | na afronding van de Studie Management Economie & Recht aan de Fontys Hogeschool in Eindhoven begon Jos zijn carrière als woningmakelaar. Al snel kwam hij er achter dat zijn ambitie lag bij het commercieel vastgoed. Zodoende is hij al meer dan 10 jaar actief als adviseur BOG en versterkt hij sinds juli 2016 ons team als senior vastgoedadviseur. **Waar mijn focus ligt binnen ons kantoor?** "Ik richt mij op kantoortransacties in de regio Groot Eindhoven. Daarnaast adviseer ik kopers en verkopers op de landelijke beleggingsmarkt." Ons vak bestaat uit het vinden van de juiste proposities en het verbeteren van het rendement van de portefeuille van onze opdrachtgevers."

**Waar in versterk jij het team Verschuuren & Schreppers?**

"Ik sta volledig achter de kernwaarde van ons kantoor. Het bouwen van constructieve relaties met onze opdrachtgevers en acteren volgens de richtlijnen van de RICS. Iedere opdrachtgever krijgt de aandacht die hij apprecieert."



# ICONISCH BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW ALS TOEGANGSPOORT VOOR DE CAMPUS



## KENNISPOORT

Wie over de John F. Kennedylaan naar het centrum van Eindhoven rijdt, kan het markante ovale gebouw aan het einde tegenover de 'Flying Pins' niet missen.

Het architectonische kantoorgebouw Kennispoort is in 2000 gebouwd en beschikt over ruim 8.100 m<sup>2</sup> kantoren, inclusief een lobby voor ontvangst van bezoekers, lunchruimte, verschillende vergaderfaciliteiten en een eigen parkeergarage. Van alle kanten in het gebouw is er een prachtig uitzicht over de Dommel en het park eromheen. Bij de toegang naar de campus van de Technische Universiteit Eindhoven, vormt dit gebouw daadwerkelijk de poort naar kennis. De interactie tussen de campus en de zakelijke dienstverlening aan de stadszijde komt in dit gebouw tezamen.

Eigenaar en verhuurder van Kennispoort is sinds een jaar Kadans Science Partner. Kadans Science Partner is dé partner voor bedrijven en instellingen in de kennisintensieve sector als het aankomt op huisvesting in de breedste zin des woords. Zij richten zich voornamelijk op de ontwikkeling en exploitatie van inspirerende bedrijfs- en kantoorgebouwen op en rondom science parks en universiteitscampussen. Deze gebouwen zijn voorzien van kantoren,

laboratoria, clean rooms en diverse andere onderzoeksruimten om aan de specifieke behoeften van de huurders te voldoen.

Kennispoort biedt daarmee een mooie kans voor kennisintensieve bedrijven met een link met de Technische Universiteit Eindhoven om een locatie op de campus te bemachtigen. Huurders van Kennispoort maken daarnaast onderdeel uit van het netwerk en landelijk ecosysteem van Kadans. Dit betekent bijvoorbeeld dat huurders gebruik kunnen maken van vergaderruimten en aanlandplekken in de andere Kadans-gebouwen, waaronder Plus Ultra in Wageningen en Novio Tech Campus in Nijmegen. Maar zij hebben ook toegang tot het netwerk van Kadans voor wat betreft investeerders, financiers, bedrijven, universiteiten, coaches etc.

In het afgelopen jaar heeft Verschuuren & Schreppers samen met Kadans Science Partner ruim 2.200 m<sup>2</sup> kantoorruimte verhuurd. SecurityMatters, opgericht in 2009 en wereldwijd bekend als netwerkbeveiliging op het vlak van operationele technologie (OT) en sinds kort in handen van ForeScout Technologies (marktleider op het gebied van beveiliging voor het internet der dingen), heeft de topverdieping in gebruik genomen en aangepast naar de



eisen van deze tijd. Binnenkort betrekken zij ook de zuidvleugel van de 5e verdieping om hun groei verder te kunnen faciliteren.

CFO Christiaan van de Westering: "Als spin-off van de TU/e hebben we veel baat bij huisvesting nabij de kennisinstelling. We hebben vorig jaar bewust de stap gezet richting Kennispoort. Kadans faciliteert ons erg prettig en wij vertrouwen erop onze ambities waar te maken en door te groeien in dit gebouw."

In de noordvleugel van de 5e verdieping is in het najaar van 2018 OrangeNXT gevestigd. Zij hebben hier hun 'speeltuin' ingericht. OrangeNXT, een volledige dochter van ICT Group, bundelt diepgaande kennis en expertise over digitale transformatie in kant-en-klare oplossingen en producten.

'Barbapapa' Huub van der Linden: "Wij spreken over digitale transformatie als 'people, devices and data' op een slimme manier bij elkaar worden gebracht. Kadans speelt hier met het gebouw Kennispoort en de landelijke portefeuille slim op in door een plek te bieden waar mensen elkaar ook fysiek kunnen ontmoeten, kunnen ontspannen en kennis kunnen delen."

Kadans heeft plannen om de centrale entree op de begane grond te transformeren naar een gemeenschappelijke ruimte met een duidelijke ontvangst, waar medewerkers, klanten en gasten in een levendige omgeving kunnen werken, lunchen en informeel overleggen. Ook kan deze ruimte dienst doen als ontvangst- en borrellocatie voor de vergaderruimtes op de eerste verdieping. De huidige lunchruimte op de eerste verdieping wordt alsdan getransformeerd naar luxe kantoorruimte. De planvorming hiervoor is in volle gang.

Voor de verhuur is in totaal nog ca. 1.440 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar, verdeeld over enkele kantoorvleugels, variërend van ca. 200 m<sup>2</sup> tot ca. 622 m<sup>2</sup>, maar ook als een enkele kantoorkamer volstaat, kan Kadans hier een passende oplossing voor bieden. Wij begeleiden u hierin graag.

**Huurprijs: vanaf € 170,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw en servicekosten.**

Kijk voor meer informatie over (de portefeuille van) Kadans Science Partner op [www.kadans.com](http://www.kadans.com)



A photograph of four men in dark blue suits standing in a modern office or showroom. One man is sitting on a low table, while the other three are standing. The background features a stone wall, a leather sofa, and a large window. The text "ONE TEAM ONE MISSION" is overlaid in large white letters.

# ONE TEAM ONE MISSION

---

“Het verwezenlijken van grote doelstellingen vereist dat mensen goed samenwerken, communiceren en creatief kunnen denken. Voor ons is teamwork geen leeg modewoord. Het is onze mission statement. Young professionals, oude rotten uit het vak, allen hebben de juiste knowhow, ervaring en opleiding. Ons team vormt een gezelschap van unieke karakters met ieder hun eigen kracht. Mocht u behoefte hebben aan meer informatie of een vrijblijvend gesprek, dan staan wij u graag te woord.”



**Verschuuren & Schreppers**  
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars





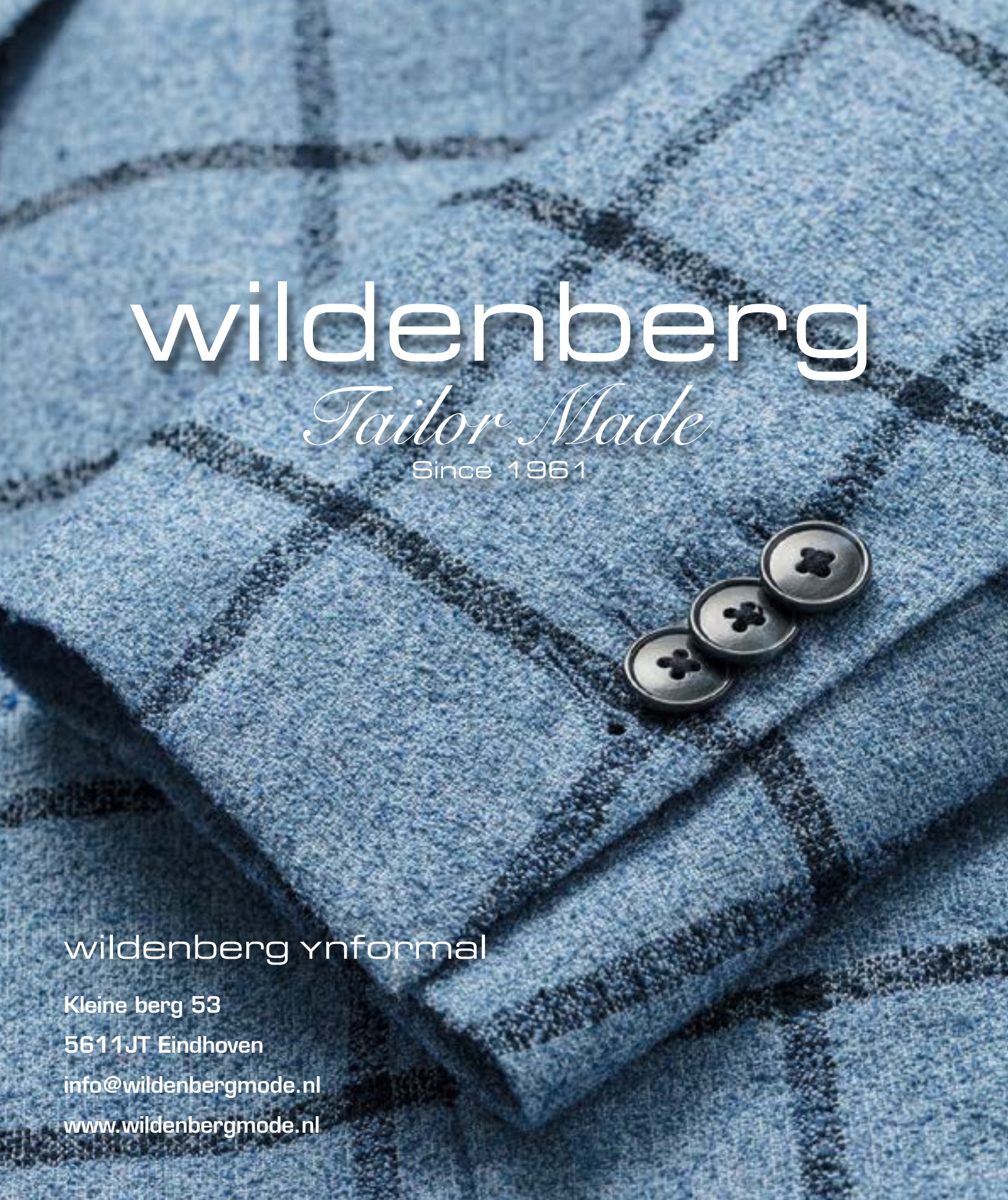
# PARKLAAN 54 A | EINDHOVEN

Gesitueerd aan de Parklaan in Eindhoven is Interesting Office uitstekend bereikbaar. Het Centraal Station van Eindhoven ligt op loopafstand. Komt u toch met de auto? Parkeren doet u op het eigen terrein. En dat geldt ook voor uw gasten. Het object beschikt over 44 aangelegde parkeerplaatsen gelegen op het ruime eigen parkeerterrein aan de zijde van de Fuutlaan. Voor bezoekers zijn de parkeerplaatsen aan de westzijde van het perceel gereserveerd, die direct vanaf de entree zichtbaar zijn. De Parklaan is van oudsher de ader in het villapark waar gerenommeerde ondernemingen zich graag vestigen en waar de grandeur van zakendoen voelbaar is. Een grandeur waarin u zich zeker ook herkent. Maar de tijden veranderen. U wilt zich 100% concentreren op uw business. Interesting Office neemt u alle zorgen op het gebied van huisvesting uit handen.

## ONDERNEMEN

U kunt zich volledig focussen op ondernemen en werken op deze TOP locatie. De prachtige monumentale villa 'Huize de Gooren' ligt aan de parklaan op loopafstand van het station. Zodra u daar het parkeerterrein betreedt, merkt u het moderne highclass pand op waar luxe kantoorunits te huur zijn vanaf 2-4 werkplekken. Het concept staat er met name voor dat alle "zorgen op het gebied van huisvesting uit handen worden genomen". De luxe kantoorunits worden opgeleverd met strak, wit en highclass meubilair. Dit alles bevindt zich in een stijlvolle omgeving met een omliggend park. Ook zijn de units licht en transparant, door het hele gebouw.





# wildenberg

*Tailor Made*

Since 1961

wildenberg ynformal

Kleine berg 53

5611JT Eindhoven

[info@wildenbergmode.nl](mailto:info@wildenbergmode.nl)

[www.wildenbergmode.nl](http://www.wildenbergmode.nl)





## EKKERSRIJT 1121 | SON

**TE KOOP: ZEER GESCHIKTE VOLGENDE STAP ALS U VAN EEN KLEINSCHALIGE HUUR BEDRIJFSUNIT TOE BENT AAN EEN ZEER REPRESENTATIEVE KOOP BEDRIJFSUNIT. DEZE UNIT IS PLUG AND PLAY!**

- Het betreft ca. 152 m<sup>2</sup> kantoor-/showroomruimte en ca. 247 m<sup>2</sup> opslag-/assemblage;
- Gelegen op bedrijventerrein Ekkersrijt;
- De laatste jaren zijn de volgende zaken vernieuwd en aangebracht: dakbedekking, onderhoudsarme aluminium kozijnen met isolerende beglazing, toiletgroep met tegelwerk, systeemplafond met LED-panelen, verbeteren en uitbreiden elektrische installatie, schilderwerk buitengevel, coaten betonvoer bedrijfsruimte, aanbrengen overstorten ter plaatse van het dak, raamdorpels, polycarbonaat lichtstraten met ventilatoren;
- Ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein (ca. 12 parkeerplaatsen);
- Technische ruimte met patchkast met CAT 5E bekabeling, alarminstallatie en aansluiting glasvezel;
- Uitstekende laad- en losmogelijkheden;
- Diverse airco-units in het kantoor;
- Pantry met vaatwasser en elektrische close-in boiler;
- Perceel: 812 m<sup>2</sup>;
- Er zijn nog (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden aanwezig;
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk ;
- Absoluut de moeite van een bezichtiging waard!

**Koopsom: € 395.000,00 kosten koper, te vermeerderen met btw.**

# STRIJP - T

**Een locatie met karakter, dichtbij de binnenstad van Eindhoven met een treinstation in de voortuin en een vliegveld op nog geen kwartier afstand. Strijp T, een gebiedsontwikkeling waar je U tegen zegt. Of is het inmiddels T?**

## EEN STUKJE HISTORIE

De eerste brainstormsessies over Strijp T werden gevoerd in maart 2016. "Met een blik op de toekomst keken we niet naar de gebouwen op zich, maar naar het hele gebied. Hergebruik van dit cultureel erfgoed werd het uitgangspunt," vertelt een bevlogen Boudie Hoogedeure van Geva Vastgoed. Wanneer je op Strijp T loopt, ervaar je er de spraakmakende historie. Het was de plek waar Philips altijd nieuwe technologieën ontwikkelde en ideeën tot leven kwamen en dat voel je nu nog steeds. Dit gevoel moest behouden blijven en werd een belangrijke pijler.

## STUKJE VERBORGEN STAD

"In de Philipstijd wist eigenlijk niemand echt van het bestaan van dit stuk Eindhoven. Het lag achter poorten en er werd hard gewerkt, was de algemene gedachte. Nu al die jaren later is het duidelijk. Ieder gebouw heeft een eigen karakter en werd ontworpen voor gebruik. Dat zie je terug in de hoogte, lengte en breedte. De naamgeving van TQ, TR en TY verwijst

naar het coderingssysteem van Philips uit haar glorie dagen. Philips heeft er zijn grootste successen behaald en spin-offs zoals NXP en ASML zijn hier ontstaan."

## DOELGROEP STRIJP-T

"In tegenstelling tot Strijp-S komen er geen woningen op dit bedrijventerrein," vervolgt Hoogedeure.

"Innovatie, vernieuwing, versnelling, dat zit in het DNA van Strijp T. Daar moest niet aan getornd worden. De indrukwekkende naoorlogse gebouwen moesten blijven bestaan en met respect voor sfeer en architectuur worden gerenoveerd en geoptimaliseerd voor duurzame bedrijfsvoering."

TQ is het hoofdgebouw. Dit gebouw met 40.000 m<sup>2</sup> - zo'n zes voetbalvelden - is in 1960 door Philips gebouwd en is één van de grootste gebouwen van Eindhoven. "Alle ruimtes (fase 1) zijn inmiddels verhuurd aan doorstartende bedrijven in de innovatieve, technisch/creatieve sector. Bedrijven die ook echt iets maken of ondersteunend zijn aan de maakindustrie."

Fase 2 van gebouw TQ heeft nog een kleine 10.000 m<sup>2</sup> ruimte te huur. Om organisaties op Strijp-T werkelijk te laten samenwerken aan de ontwikkelingen en uitdagingen van de toekomst, is er rekening gehouden met ondersteunende faciliteiten. Het gebouw heeft als paradepaardje een schitterende daktuin. Op







Fotografie: Tycho Merijn | [www.strijp-t.nl](http://www.strijp-t.nl); [www.gebouw-tq.nl](http://www.gebouw-tq.nl)



de begane grond bevinden zich een sportschool en horecagelegenheden. Daarnaast is de directe omgeving bovengemiddeld groen. Kortom een inspirerende omgeving met een grensverleggende blik op zakendoen. Hier staat het menselijk welzijn centraal - voor nu maar ook voor de toekomst. Waar gelijkgestemden die dagelijks met dezelfde vraagstukken te maken hebben, elkaar prima kunnen ontmoeten.

#### VOORMALIGE ELEKTRICITEITSCENTRALE

"TR, het naastgelegen gebouw, is de oorspronkelijke energiecentrale van Philips uit 1958 die de hele omgeving van elektriciteit voorzag. Na haar spectaculaire metamorfose, is dit nu het Innovation Powerhouse geworden en is geschikt gemaakt als kantoor- en atelierruimte. Met veel hoge ruimtes, een prachtige lichtinval en een high-end afwerking. Ook dit gebouw is inmiddels volledig verhuurd."

#### DOORONTWIKKELING

"Nu komen we in de volgende fase aan, vertelt Hoogedeure. De ontwikkeling van het oude Philips Glaslaboratorium, ook wel de glazen kathedraal genoemd. Een prachtig gebouw dat we gaan herinrichten met dezelfde visie, dus zonder het oorspronkelijke karakter te verliezen. TY, waar het Glaslab

onderdeel van uitmaakt, krijgt dezelfde hoogwaardige afwerking, gecombineerd met ergonomische elementen, state-of-the-art installatietechnieken en veel groen. Kortom; een gezonde werkomgeving die inspireert en productief is. Er wordt ook hier volop rekening gehouden met ruimte voor ontmoeting en uitwisseling. Dit bevordert niet alleen het werkplezier maar ook de creativiteit van de professional. Want het streven blijft om een basis te leggen voor de toekomst en een plek te genereren waar mensen elkaar inspireren. Noem het een nieuwe kijk op werken met talrijke faciliteiten en goede service. En wie weet ontstaat er hier opnieuw een groeibriljant, zoals ASML!"



Boudie Hoogedeure



# PIAZZA OFFICE BIEDT PWC DE BOUWSTENEN VOOR HET NIEUWE WERKEN

**Accountants- en adviesbureau PwC Eindhoven is verhuisd. Van Flight Forum naar een nieuw kantoor, van maar liefst 3.400 m<sup>2</sup>, in het overdekte winkelcentrum Piazza.**

De locatie, in de binnenstad van Eindhoven, ligt op minder dan vijf minuten lopen van het station, is dynamisch en heeft een echte connectie met O40. Het nieuwe werken wordt hier waargemaakt!

## **PWC**

Het nieuwe werken is de katalysator van een stille revolutie. Het is een verzameling van diverse manieren van slimmer, efficiënter en effectiever werken. Er wordt gebruik gemaakt van nieuwe technologieën; geëxperimenteerd met nieuwe vormen van samenwerking, maar ook andere manieren van leidinggeven; minder hiërarchie; meer eigen verantwoordelijkheid; meer delegeren en meer overlaten aan eigen creativiteit en oplossingsgerichtheid. Een manier van werken die PwC omarmt, volgens partner Jeroen van Kessel.

## **ACTIVITY BASED WORKING**

In 2015 is er besloten om over te gaan tot het nieuwe werken dat bij PwC als ABW (Activity Based Working) vertaald wordt. PwC beschikt in Nederland over filialen in dertien verschillende steden. Zo ook in het zuidoosten van het land. Sinds 2011 is Jeroen van Kessel partner bij PwC Eindhoven. Voor onder andere de segmenten technologie, food, retail en de maakindustrie heeft hij de marktverantwoordelijkheid voor het zuiden van ons land, waar ook PwC Maastricht en Breda onder vallen. Mede onder zijn leiding is er gekozen voor deze nieuwe locatie in de Piazza. Er waren verschillende locaties voorhanden, vertelt Van Kessel, maar de keuze voor een pand in de binnenstad kent zijn voordelen: “Een dynamische omgeving om in te werken, passend bij wat je als werkgever wilt bieden aan je mensen. Nog dichterbij het centrum is bijna niet mogelijk. Met het centraal station op nog geen 5 minuten afstand, willen we onze mensen ook stimuleren om het openbaar vervoer of de fiets te nemen.”





## KEN JE MENSEN!

"We zijn bewust afgestapt van het individualistische werken in sfeerloze, afgezonderde kantoren." De verwijzing naar het tijdperk waarin norse zakenmannen door de beveiligingspoortjes naar hun eigen kantoortje sjokten in grauwe kantoorgebouwen, spreekt daarbij boekdelen.

Rotterdam was het eerste voorbeeld van een ABW-office, vertelt een enthousiaste Van Kessel. ABW richt zich op de activiteit. Je kijkt in je agenda en plant je dag waarbij je de werkplek kiest die past bij de activiteit die je uitvoert. Daarvoor hebben we open werkvloeren, kantoorunits, cabines en open spaces. Een praktisch voorbeeld van een plek waar ruimte is voor ontmoeting en kennisdeling is de 'home zone'. Er is traffic, noise en dat hoort zo. Hier staat de koffie klaar en men moet er heen kunnen komen om elkaar te ontmoeten.

Voorals omdat PwC alleen al in Zuidoost Brabant en Limburg meer dan 350 mensen telt, is het van belang dat iedereen kan werken, daar waar het op dat moment het meest efficiënt is. We beoordelen op output en niet op aanwezigheid. Eigen verantwoordelijkheid is daarbij van groot belang en de 9 tot 5 mentaliteit maakt plaats voor eigen inbreng. "Je maakt hier deel uit van een groot geheel, dat samenwerkt, inspireert en kennis opdoet en naar elkaar overbrengt. De verhuizing naar de Piazza voelt het als een frisse start. Met vooruitstrevende, innovatieve werkplekken, een prachtig uitzicht dat ons inspireert en de juiste faciliteiten biedt om op internationaal niveau samen te werken met collega's en relaties. En dat is wat we willen uitdragen, nu en in de toekomst!"



# DE OPMARS VAN DE BIRÒ

“Honderd elektrische kilometers voor minder dan één euro!”

## Wie kent hem niet? De Birò.

Dat gekke wagentje dat al bijna niet meer weg te denken is uit het straatbeeld. Sommige met een one way vision of gepimpt in een felle kleur. Andere uitgerust met leren bekleding in Bentley-look! Om de Birò als ‘luke auto’ te betitelen, is misschien wat hoog gegrepen. Maar het is een echte timesaver; je omzeilt er alle files mee, kent geen eenrichtingsverkeer en hij is letterlijk van deur tot deur inzetbaar.

## Stukje historie

Oorspronkelijk komt de Birò uit Italië waar hij ontwikkeld is door fabrikant Estrima. Dit bedrijf maakte aanvankelijk veiligheidscabines voor landbouwvoertuigen. Eigenlijk is de Birò dus een geëlektrificeerde veiligheidscabine op wielen, in een strak Italiaans design.

## Oplossing voor uw bedrijf

“Met de constructie van het voertuig is weinig mis, vertelt Wouter van der Kruijs, verantwoordelijk distributeur van de regio Eindhoven ons. De maximale snelheid is ongeveer 45 km/h en met een volle ‘tank’ kun je zo’n 100 kilometer rijden. Zo’n volle accu kost nog geen euro. Er bestaan twee soorten batterijen; removable en vast. Het voordeel van de uitneembare accu is dat je hem overal op kunt laden. De Birò kent geen wegenbelasting, geen BPM en is er vanaf 12.000 euro. Ook kun je hem leasen,” voegt Van der Kruijs toe. “Dit kan al vanaf vijf euro per dag.”

## Rijdend marketinginstrument

“Vrijwel alles kan en mag! Met bestickering van een bedrijf erop is het een rijdend marketinginstrument. Bovendien kun je hem gratis parkeren op de stoep. Wie wil dit nu niet? Vooral omdat je tegelijkertijd een steentje bijdraagt aan een beter leefklimaat

in de stad. Daarnaast is de tweezitter uit te bereiden met een Big Set waarmee 300 liter bagageruimte kan worden gecreëerd. Ideaal dus voor het vervoeren van kleine goederen. Bovendien zit je droog en vervuul je niets, aldus Wouter.”

## Toekomst

“Wereldwijd rijden er nu zo’n 2.900 rond. Ons land kent een groot mobiliteitsprobleem en in steden als Amsterdam, Rotterdam en nu ook Eindhoven, biedt de Birò echt een oplossing. Naast particulieren schaffen ook steeds meer bedrijven hem aan. Het is de snelste, meest duurzame en leukste manier voor bedrijven om van A naar B te komen. We zien dat ondernemingen tegenwoordig één of twee Birò’s aanschaffen om daarmee te voldoen aan het ‘sharing one car principe’ onder het personeel. Dit past goed in deze tijd van ‘het nieuwe werken’.”

## Gemeente denkt mee

“Gelukkig ziet de gemeente Eindhoven dit ook en zijn zij positief. De wethouders denken mee over zaken als speciale parkeerplekken, oplaadpalen en willen zij belangrijke aders Birò-vriendelijk maken. Denk daarbij aan extra ruimte op de weg voor fietsers, scooters en Birò’s. Een zeer positieve ontwikkeling. Want iedereen begrijpt dat elektrisch rijden liever vandaag dan morgen van start moet gaan. Dus waarom niet nu al ‘aan de Birò’, lacht Wouter. Een hippe, snelle, elektrische stadsauto met een zeer bescheiden prijs.”

**De showroom van Birò is in Eindhoven gevestigd aan de Bogert 4 waar de koffie klaar staat, alle informatie verkregen kan worden en desgewenst een proefrit kan worden gemaakt.”**



[www.biro.nl](http://www.biro.nl) | [eindhoven@biro.nl](mailto:eindhoven@biro.nl) | 040 - 820 09 55



## ONTWERP & REALISATIE VAN EXCLUSIEVE INTERIEURS



PGA  
TOTAALINRICHTERS

# KOELHUIS

ANNO 2019

## DIRK BOUTSLAAN 1, EINDHOVEN

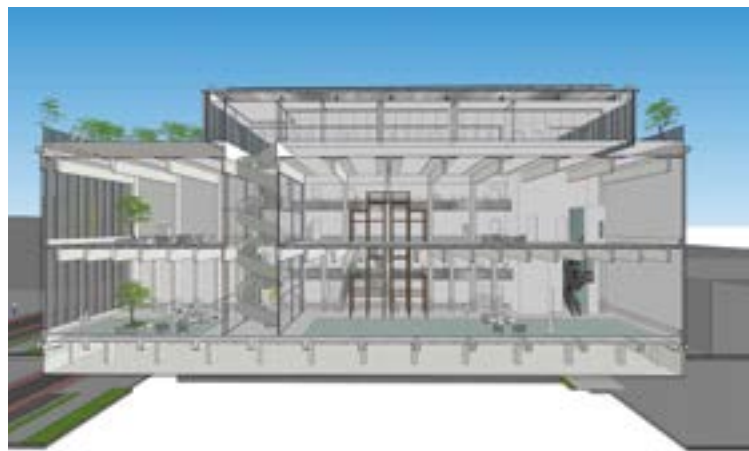
Het gebouw is in 1969 gebouwd als uitbreiding van de opslagcapaciteit van Campina, aan de overkant van de Dirk Boutslaan. Het heeft slechts een kleine twintig jaar als koelhuis gediend, daarna werden er alleen nog andere goederen in opgeslagen.

De laatste jaren stond het pand leeg. Het werd verschillende keren gekraakt, vernield en leeggeroofd. Van binnen was het aardedonker en huizenhoog. Het was er zo slecht aan toe dat een poging om er een culturele broedplaats van te maken stukliep.

Bakkers | Hommen Waerdevast zal het gebouw herontwikkelen tot een robuust, stoer en industrieel kantoorgebouw: Het Koelhuis.

De historie en karakteristieke elementen van het gebouw blijven behouden en worden gecombineerd met glas en metaal. Het gebouw wordt opengewerkt met grote glaspartijen om zo licht te creëren in het kolossale betonnen pand. Door de vrije hoogte in het gebouw van 7 meter wordt een unieke kantoorbeleving gerealiseerd. De grandeur, het stoere karakter en de historie van Het Koelhuis is hiermee goed voelbaar voor de gebruiker en zal een aantrekkelijke werking hebben.





Het Koelhuis bestaat na transformatie zes bouwlagen en omvat ca. 5.000 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte met 33 parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage.

De begane grond en tweede etage omvatten ieder ca. 1.200 m<sup>2</sup> kantoorruimte en door het realiseren van een tussenvloer / entresol wordt maximaal ca. 600 m<sup>2</sup> kantoorruimte toegevoegd, dit dankzij de indrukwekkende 7 meter hoogte en de enorme zee aan daglicht welke gecreëerd wordt. Zo kan ca. 1.800 m<sup>2</sup> unieke en inspirerende kantoorruimte worden gehuurd in Het Koelhuis.

De vierde etage bestaat uit ca. 900 m<sup>2</sup> kantoorruimte dat is voorzien van veel glas en het ca. 360 m<sup>2</sup> grote dakterras biedt een heerlijke plek om te ontspannen. Hier heeft men straks fantastisch uitzicht over de skyline van Eindhoven en De Zuivelfabriek.

**Te huur: € 155,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw**

**€ 1.000,00 per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met btw**



BAKKERS | HOMMEN  
WAERDEVAST

[www.bakkers-hommen.nl](http://www.bakkers-hommen.nl)



# EEN BISTRO IN DE BOCHT

**ZE HEBBEN EEN GROOT FRANS HART VOOR ETEN, VOOR WIJN EN VOORNAMELIJK VOOR HUN GASTEN. VADER JOS EN ZOON  
ROBIN VAN RIEL VAN RESTAURANT LE COZY. DÉ FRANSE BISTRO IN HET HART VAN EINDHOVEN, GELEGEN OP DE KLEINE BERG.**

## **MET DE PAPLEPEL**

"Mijn wieg stond boven een restaurant, vertelt Jos. Ik ben nooit naar een andere branche overgestapt en ook Robin heeft het vak met de paplepel ingegoten gekregen. Samen dus meer dan 50 jaar horecaervaring, dat maakt ons een perfect duo. En hoe bijzonder is het, dat we beiden de passie voor het vak delen." Volgens de Van Riels is het niet alleen de liefde voor het vak die het onderscheid maakt. De aandacht voor gasten en kennis van gastheerschap, eten en wijn staat voorop. Volgens hen is dit geen natuurlijke aanname in de constant veranderende en volle horecamarkt. "We moeten verschil blijven maken!" "Als twaalfjarige stond ik al in de afwas en sinds mijn veertiende heb ik veel ervaring opgedaan in diverse restaurants en daarnaast de benodigde diploma's behaald," vertelt een enthousiaste Robin. "Maar", vervolgt hij, "ik

kan je vertellen, de eerste dagen in je eigen restaurant zijn super spannend. Toen we vier jaar geleden de sleutel kregen, ging het snel. Binnen vijf weken openden we Le Cozy. Le Cozy verhuult zich niet achter trucjes. De authentieke Franse gerechten zijn gebaseerd op een no-nonsense filosofie. Geen overbodige franjes, maar een warme deken van Franse klassiekers. Bij Le Cozy staat de mens centraal."

## **PURE SMAKEN**

Le Cozy serveert Frans geïnspireerde signatuurgerechten. Huitres fines clair, paté foie de canard, steak monsieur, trio de la mer - alleen al door de namen hardop uit te spreken is het alsof je je als 'population locale' in een verborgen bistro in Parijs waant. Voor de lunch is er een aangepaste versie





## LE COZY

### RESTAURANT - BAR



van de avondkaart aangevuld met een selectie van de beste Franse lunchklassiekers. Er is ook een borrelkaart en natuurlijk zijn er altijd geschikte wijnen aanwezig die het geheel afmaken. Alles is mogelijk. Een drie- of viergangendiner, of je plant à la carte je eigen reis door Frankrijk.

Het interieur is ongedwongen en daarmee biedt de bistro dé plek voor een businesslunch een avondje qualitytime of een leuke date. Bij mooi weer kunnen gasten terecht op het terras aan de voorzijde, maar ook heeft Le Cozy een prachtig dakterras en een ruimte waar vergaderingen of privé-feestjes georganiseerd kunnen worden. Jos voegt toe; “We vallen niet op door de gouden klinken, maar door de heerlijke smaken en goede sfeer. Een pure keuken, verse gerechten en smaken in combinatie met aandacht voor de gast. Het is niet voor niets dat de bediening passie en kunde heeft. Dat is

een vereiste,” voegt Jos toe. “Of je nu langskomt voor een goed glas wijn en een oester aan de bar of voor een avond Bourgondisch tafelen, Le Cozy is er voor iedereen.”

#### SPANNENDE STAP

“Een leuke primeur is dat op het moment van dit gesprek net de handtekening is gezet voor hun nieuwe zaak. Op nog geen 40 meter afstand komt L’Avenue vin & cuisine. De opening is medio april. Een plek waar ontmoeten, kijken, terrasje, wijntje en Frans getinte tapas centraal zullen staan. Met op de eerste verdieping een orangerie en een bar voor cocktails, gin- en wijnproeverijen. Het is een leuke en spannende stap. Maar ons doel is een informele zaak met klasse!”

# BUNKER TOREN

---

**BIJZONDER WONEN EN WERKEN IN EEN UNIEK GEBOUW**

Iconisch | grootstedelijk | centraal | hoogwaardig | groen | diversiteit





## MODERN KANTOORHOUDEN OP EEN HISTORISCHE PLEK IN EINDHOVEN

De stoere stevige Bunker – ooit dé plek van een bruisend studentenbestaan in Eindhoven – krijgt een tweede leven in de vorm van BunkerToren; een mix van luxe koop- en huurappartementen, een grand café en moderne kantoorruimte, gelegen temidden van een prachtig park. En met eerste klas bedrijven in de directe omgeving en het Centraal Station op steenworp afstand is de ligging uitstekend. BunkerToren is het toppunt van bereikbaarheid.

In de BunkerToren vindt een natuurlijke integratie van functies plaats, een plek waar mensen wonen, werken en ontspannen. De kantoorruimten, die zich op de begane grond en eerste verdieping van de oorspronkelijke Bunker bevindt, geven ondernemingen en organisaties de mogelijkheid zich te vestigen en hun bedrijf te laten bloeien. Het grand café tezamen met het park biedt volop kansen om medewerkers, klanten, medebewoners van de BunkerToren en buurtgenoten te ontmoeten. BunkerToren staat voor grootstedelijk genieten.

De kantoorruimte bestaat uit ca. 2.737 m<sup>2</sup> verdeeld over de kelder, begane grond en eerste verdieping. Het grand café is ca. 982 m<sup>2</sup> groot en is gelegen in de kelder, begane grond, eerste en tweede verdieping. Het ruime terras, uitkijkend over het omliggende park, biedt mogelijkheid tot ontmoeten en ontspannen. De kantoorruimte en het grand café zijn zowel te huur als te koop, in één geheel of separaat.

[www.bunkertoren.nl](http://www.bunkertoren.nl)



**POWERHOUSE COMPANY**  
ARCHITECTURE / DESIGN / STRATEGY

**REAL ESTATE  
DEVELOPMENT  
COMPANY**



**Verschuuren & Schreppers**  
DYNAMIS Makelaars

# EEN EERSTE BALANS

## THE KEY. | POSITION

Nog geen jaar geleden waren wij nog The New Kid in Town. Inmiddels kunnen wij al weer een eerste balans opmaken voor The Key. Met ons doel om een helder totaaloverzicht te bieden van alle beschikbare kleinschalige huisvestingsopties en dé perfecte match te maken bij het vinden van een geschikte kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte zijn we goed op weg.

## THE KEY. | WHAT?

- Office tot 250 m<sup>2</sup> (kantoorkamers, flexconcepten, kantoorvleugels)
- Industrial tot 500 m<sup>2</sup> (productie en opslag)
- Retail tot 500 m<sup>2</sup> (detailhandel en horeca)

## THE KEY. | SETTINGS

Wij zijn The Key gestart om deze enigszins onderbelichte kant van vastgoed te bedienen. En dit blijkt volledig in lijn te zijn met de ontwikkelingen in de markt; de ontwikkelingen op de kleinere oppervlaktes en flexibele werkplekken volgen elkaar razendsnel op. Kantoorgebruikers zijn de laatste jaren in steeds grotere mate op zoek naar flexibiliteit. Flexoffice operators maken het bedrijven makkelijk om te groeien, te krimpen en te verhuizen. Maar ook om te genieten van extra services zoals koffiebar, receptie en vergaderen.

Ook grotere bedrijven vragen steeds vaker een flexibele schil voor groei of krimp of om buitendienstmedewerkers een werkplek in het land te bieden. Of 'pairing', waarbij corporates delen in hun eigen gebouw aan flexoperators aanbieden om de flexibele schil te creëren.

## THE KEY. | WHAT'S NEXT?

Wij kijken dan ook met vertrouwen naar 2019, waarin we verder werken aan het verbreden van het totaaloverzicht en meer bedrijven kunnen matchen met de perfecte huisvesting.



the key.



**TOM DE MEER:** Onder mijn Alias MEER ben ik al een geruime tijd werkzaam op het gebied van Urban art en grafische vormgeving. Deze twee elementen zijn dan ook onlosmakelijk verbonden in mijn werk. Welk element de boventoon voert, hangt af van de soort opdracht, maar het zal altijd tot een gestileerd eindresultaat leiden. Op dit moment ben ik hard aan het werk bij een reclamebureau om naar een volgend niveau te komen. Toch kan ik mijn liefde voor mijn eigen werk niet onderdrukken en heb ik weer een plek gevonden om mijn passie op te pakken... en nog MEER mooie dingen te maken.



**JAM:** Na ruim 3 jaar in Bladel te zijn gevestigd, werd het tijd voor een professioneler kantoor dat centraler in het werkgebied ligt van JAMwerkt.nl. In korte tijd zijn we door The Key geholpen aan een mooie en fijne kantoorruimte op de Freddy van Riemsdijkweg 28. JAMwerkt.nl is een online werkplatform gericht op jongeren, studenten en starters. Via het platform kunnen zij real-time inzien welke functies er in hun directe omgeving beschikbaar zijn. Tevens hebben bedrijven de mogelijkheid om deze opdrachten te plaatsen op het platform óf om in de database direct te kijken welke talenten uit de regio per direct beschikbaar zijn.

**HILKE VISSER:** is sinds kort de eigenaar van space4, een inspirerende vergaderlocatie in het hart van Eindhoven. Via The Key ben ik terecht gekomen bij dit prachtige pand aan de Keizersgracht 4a. Mede door de hulp van The Key en adequate handelen besprak ik niet veel later mijn business plan met de eigenaar. Per 1 maart is mijn prachtige vergaderlocatie met een echt "huiskamer-gevoel" midden in het centrum van Eindhoven geopend, genaamd space4. Kijk voor meer informatie op mijn website [www.space4.nl](http://www.space4.nl) en hopelijk tot snel!



**VAIMO:** helpt merken met oplossingen voor elke uitdaging in B2B en B2C e-commerce. Met 15 kantoren en 450 collega's internationaal verspreid, vindt Vaimo het belangrijk om steeds dicht gevestigd te zijn bij haar klanten. Vandaar ook de zoektocht naar een kantoor in Nederland om onze Nederlandse klanten nog beter van dienst te zijn. Daarbij zijn we blij met het professioneel advies dat The Key ons gaf. Zij vonden de perfecte match voor onze vraag. Het resultaat is een hippe locatie in het hartje van Eindhoven: Welkin and Meraki.



#### DE RUN 4312 VELDHOVEN

Dit bedrijfsverzamelgebouw vindt u op een A-locatie, 5 minuten van de op- en afrit A2/N2 en A67. Ruimtes worden te huur aangeboden van 25 m<sup>2</sup> tot 400 m<sup>2</sup>. Bovendien is er nog ca. 2500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Het pand is voorzien van een glasvezelverbinding en voldoende parkeerruimte.

**€ 87,50 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.**



#### STATIONSSTRAAT 120 EN 120B DEURNE

Op deze locatie zijn twee kantoorruimten beschikbaar. Een herkenbare ligging aan de rand van Deurne Centrum met gratis parkeren aan de straat. Kantoorruimte nr. 120b betreft ca. 445 m<sup>2</sup> en is ingedeeld in vergader-, spreekkamers en een grote open ruimte. Kantoorruimte nr. 120 betreft ca. 250 m<sup>2</sup> en is recentelijk volledig gemoderniseerd. Beide objecten zijn geschikt voor dienstverlenende bedrijven.

**Vanaf € 1.675,00 per maand, te vermeerderen met btw.**



#### STEENOVENSEWEG 1 BEST

'Volledige ontzorging voor u en uw bezoek'. De kantoorunits zijn gesitueerd in het gebouw van de zeer representatieve autoshowroom Van den Akker. U parkeert uw auto op een eigen parkeerplaats direct naast het gebouw. Bij binnenkomst worden u en uw bezoek verwelkomd door de receptioniste. De ruime kantoorruimte(s) zijn standaard voorzien van meubilair vitrage en vloerbedekking.

**Vanaf € 1.195,00 all-in per maand, te vermeerderen met btw.**



#### CROY 7 EINDHOVEN

De twee kantoorverzamelgebouwen met als thema 'Het Kasteel' zijn hoogwaardig afgewerkt en zijn beide voorzien van een liftinstallatie. In het linker gebouw zijn nog 3 vleugels van ca. 225 m<sup>2</sup> beschikbaar. Er is een royaal parkeerterrein rondom de gebouwen aanwezig.

**€ 89,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.**

**the key.**





### JAN VAN HOOFTSTRAAT 8 EINDHOVEN

Het kantoorgebouw is gelegen op een markante locatie tegenover winkelcentrum 'Heuvel'. Het gebouw is dankzij een ingrijpende renovatie en metamorfose van de buitengevels een echte eyecatcher geworden. Tevens is het mogelijk om signing te plaatsen die zichtbaar is vanaf de Markt.

**Te huur vanaf € 1.750,00 per maand te vermeerderen met btw.**  
(ca. 206m<sup>2</sup> op de vierde etage)



### BOUTENSLAAN 2A EINDHOVEN

Het moderne kantoorgebouw ligt op een zeer markante zichtlocatie aan de rondweg tegen het kruispunt van de Aalsterweg van Eindhoven gelegen. Op iedere verdieping is kantoorruimte (open of kamerindeling) gelegen met een separate pantry en toilet. Tevens beschikt deze ruimte over een kelder als opslagmogelijkheid.

**Te huur € 39.500,00 per jaar, te vermeerderen met btw.**



### DE SCHEPER 259 OIRSCHOT

De bedrijfsunit van ca. 555 m<sup>2</sup> is goed en opvallend gelegen op bedrijventerrein "De Scheper" in Oirschot direct naast de A58 (Eindhoven - Tilburg). Het betreft een zeer representatief en relatief gezien jong bedrijventerrein met uitstekende beveiligingsvoorzieningen door middel van cameratoezicht. Voor de bedrijfsunit bevinden zich 7 eigen parkeerplaatsen.

**Te huur € 35.000,00 op jaarbasis te vermeerderen met btw.**



### HERDER PASMANSDREEF 5 OIRSCHOT

Het object beschikt over een separate entree met spreek-, kantoorkamer op de begane grond. De bedrijfsruimte is onderverdeeld in een bedrijfshal (ca. 152 m<sup>2</sup>) en een productieruimte (ca. 107 m<sup>2</sup>) die eventueel terug te brengen is naar bedrijfshal. Op de 1e verdieping zijn diverse opslagmogelijkheden van ca. 51 m<sup>2</sup> aanwezig en een representatieve kantoorruimte van ca. 96 m<sup>2</sup>. Voor het object zijn op eigen grond drie parkeerplaatsen gelegen.

**Te huur € 25.000,00 op jaarbasis te vermeerderen met btw.**

**KIJK OP [WWW.THEKEY.NL](http://WWW.THEKEY.NL) VOOR MEER AANBOD**

# SMALL WORKSPACES FOR BIG BUSINESS

Van alle 52 transacties die we vorig jaar hebben gerealiseerd, was zo'n 75% in Eindhoven gelegen. De randgemeenten waren goed voor de overige 25%.

Een derde van de transacties kwam voor rekening van kantoorruimte en een derde voor losse werkplekken en flexoffices. Bedrijfsruimtes en winkels maken gezamenlijk de cirkel compleet.

Van de flexoffice concepten zijn de meeste van onze leads geland in Welkin and Meraki aan de Emmasingel in Eindhoven en C'Park Bata in Best.

Door onze relatie met Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars kunnen wij ook profiteren van het samenwerkingsverband Dynamis. Bij de verhuur van kleinere kantoorruimte (< 500 m²) maakt Dynamis door haar regionale partners, al enkele jaren de dienst uit.

Met de focus van The Key op alleen deze kleine oppervlaktes leveren wij hieraan een belangrijke bijdrage.

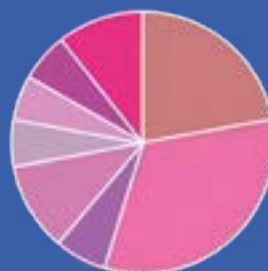
## the key.

TRANSACTIES NAAR LOCATIE



- EINDHOVEN
- HELMOND
- NUENEN
- SON
- BEST
- OIRSNOT

TRANSACTIES NAAR FLEXCONCEPTEN



- PCZN HOOFTLAAN 14
- WELKIN AND MERAKI
- KICK OFFICE
- CROY 7
- FRITS
- TUE
- FLEX OFFICE
- C'PARK BATA

TRANSACTIES NAAR AARD



- FLEX OFFICE
- OFFICE
- INDUSTRIAL
- RETAIL





# DE HOOGHE AKKER 31 | GELDROP

**TE HUUR: ALS UW HUISVESTING UW VISITEKAARTJE DIENT TE ZIJN! ZEER REPRESENTATIEVE EN LUXE HALFVRIJSTAANDE MULTIFUNCTIONELE BEDRIJFSUNIT. DEZE UNIT IS COMPLEET INSTAPKLAAR!**

- Het betreft circa 330 m<sup>2</sup> bedrijfs-/opslagruimte en circa 142 m<sup>2</sup> kantoorruimte/kantine;
- Uitstekend gelegen op bedrijventerrein De Hooge Akker;
- Ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- Zeer hoogwaardig en compleet afwerkings- en voorzieningenniveau;
- Kantoren o.a. voorzien van systeemplafond met HF verlichting, airco-units met afstandsbediening, luxe sanitaire voorzieningen, toegangscontrolesysteem, alarminstallatie, kabelgoten met UTP-bekabeling, laminaatvoer en vloergoten met w.c.d. en netwerkaansluitingen en vloerverwarming;
- Bedrijfsruimte o.a. voorzien van HF lijnverlichting, elektrisch bedienbare overheaddeur, heater, krachtstroom en houten trap naar entresol met extra opslagruimte;
- Vrije hoogte circa 7.50 meter;
- Verhard buitenterrein t.b.v. parkeren, geheel verhard, met hekwerk rondom en elektrisch bedienbare schuifpoort aan de voorzijde en elektrisch bedienbare looppoort tegenover hoofdingang kantoren;
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk;
- Wij nodigen u uit voor een bezichtiging!

**Huurprijs: € 36.500,00 per jaar, te vermeerderen met btw.**



# VISSERSSTRAAT 1-7/10-16 VERWERSTRAAT 137-141 | EINDHOVEN

De familie Verouden heeft besloten te stoppen met hun winkels Verouden Wonen en Slapen, Profijt Meubel Eindhoven, Feelings Eindhoven en Stoelenconcurrent.nl in het centrum van Eindhoven. De winkels zijn gevestigd aan de Visserstraat/Verwerstraat.

De voor verhuur beschikbare multifunctionele bedrijfsruimtes met drie kantoorruimtes zijn gelegen midden in het oudste winkelgebied van Eindhoven: de Woenselse Markt. De bedrijfsruimtes zijn uiterst geschikt voor ondernemingen die een combinatie zoeken van winkelruimte met ruime showroom faciliteiten. Het object wordt in verschillende delen aangeboden:

**Bedrijfsruimte 1:** ca. 1.123 m<sup>2</sup>

**Bedrijfsruimte 2 t/m 4:** ca. 3.265 m<sup>2</sup>

**Bedrijfsruimte 5:** ca. 492 m<sup>2</sup>

**Bedrijfsruimte 6 en 7:** ca. 3.019 m<sup>2</sup>

Bij de objecten behoren twee, met een automatische slagboom afsluitbare, parkeerterreinen. Eén aan de Verwerstraat met 14 parkeerplaatsen en één aan de Visserstraat met 14 parkeerplaatsen. Tevens kan er gratis geparkeerd worden in de directe omgeving.

**Huurprijs vanaf € 40,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.**

# HOOG(S)TEPUNT

**Vanuit mijn kantoor op de 15e verdieping van de Kennedytoren kijk ik uit over Eindhoven. Aan de noordzijde is de skyline nog redelijk rustig; het hoogste punt was vroeger de St. Petruskerk aan de Kloosterdreef, maar die haalt het niet meer bij de woontoren bij Winkelcentrum Woensel. Aan de centrumzijde is er veel meer hoogbouw; de prachtige Vesteda-toren, de Admirant en de Regent.**

De komende jaren gaat de skyline nog flink op de schop. Er zijn veel hele mooie plannen voor de binnenstad; het Onyx-gebouw tussen het politiebureau en de Witte Dame aan de Mathildelaan is al aardig op hoogte, maar er ligt nog veel meer in het verschiet. Veel plannen voor hoogbouw zijn al concreet, waaronder Toren N(ico) aan de Beukenlaan, het Eurobuilding naast het Philips-stadion en de prachtige plannen op het Stationsplein. Ik stel me ook veel voor van de nieuwbouw die bovenop de Bunker aan de Kennedylaan wordt gerealiseerd.

Ieder gebouw is een nieuw hoogtepunt en vaak ook een nieuw hoogste punt in de markt van appartementen. The sky is the limit; dat geldt niet alleen voor de gebouwen (158 meter hoog op het Stationsplein bijvoorbeeld), maar ook voor de prijzen van de appartementen. De tijd dat een appartement ongeveer € 3.000,- per m<sup>2</sup> kostte, ligt nog niet zo heel ver achter ons. De laatste paar jaar lijken die prijzen wel geëxplodeerd. De prijs voor de nieuw te bouwen appartementen op het Stationsplein heb ik nog niet gezien, maar de prijzen in de BunkerToren gaan al in de richting van € 5.000,- per m<sup>2</sup>. Een paar dagen geleden zag ik zelfs een appartement in de Witte Dame; een schitterend appartement, maar 85 m<sup>2</sup> en een koopprijs van € 595.000,- betekent toch écht dat er € 7.000,- per m<sup>2</sup> gevraagd wordt. The sky is the limit, niet alleen in hoogte, maar ook in prijzen.

Volgens verschillende berichten in de krant is de woningmarkt in Eindhoven over zijn hoogtepunt heen. Kopers wijken uit naar randgemeenten; de binnenstad wordt onbetaalbaar. Dat lijkt ook heel verstandig. Kopers lijken

nu alleen te kijken naar de lage stand van de rente. Als je een appartement koopt, inclusief overdrachtskosten, van € 600.000,- en je financiert dat tegen 2% rente, betaal je zo'n € 12.000,- rente per jaar en met inachtnaam van 50% belastingvoordeel, woon je dan in een prachtig appartement voor € 500,- per maand (los van aflossing, maar dat is 'omgekeerd sparen'). Een koper die dat bedrag voor een appartement neerlegt, moet zich wel realiseren dat er nog een latent risico is. Als je over vijf jaar je appartement wilt verkopen en het levert dan nog 'maar' € 550.000,- op, dan blijken de woonlasten achteraf per jaar € 10.000,- netto hoger te zijn geweest dan je vooraf had ingeschat. Dat is een fors bedrag, zelfs als je voor dat bedrag vijf jaar lang in een heel mooi appartement in de Witte Dame hebt gewoond.

Zou het voor kantoren heel anders zijn dan voor woningen? Dat denk ik niet, al was het maar omdat heel veel van de woningprojecten zijn ontstaan uit transformatie van leegstaande kantoorpanden. Als woningen in waarde stijgen, geldt dat ook voor kantoorpanden, ook als die stijgingen té hard gaan.

De markt is volgens het Eindhovens Dagblad over zijn hoog(s)tepunt heen. Laten we hopen dat dat klopt, niemand zit te wachten op een nieuwe zeepbel en vastgoedeigenaren die in de problemen komen omdat hun bezit figuurlijk onder water blijkt te staan. Enige rust op de markt kan geen kwaad.

Hugo Nieuwenhuizen

Hugo Nieuwenhuizen | partner in the Dispute Resolution group





# INTERNATIONALE KNOOP XL



## Kloppend hart van Brainport Eindhoven

De regio Eindhoven is bezig met een indrukwekkende groeispruit: meer bedrijven, meer banen, meer inwoners. De manier waarop Eindhoven de kwaliteiten van de linker (feitelijk, rationeel, logisch) en de rechter hersenhelft (creatief, gevoelsmatig en verbeeldend) bij elkaar brengt is uniek in Nederland, en zien we wereldwijd eigenlijk alleen in San Francisco en Helsinki. Wil Brainport Eindhoven zijn voorsprong behouden en versterken, dan is substantiële verbetering nodig van de agglomeratiekracht, de connectiviteit en het vestigingsklimaat. Deze drie doelstellingen zijn vertaald in een ambitieus ruimtelijk programma Brainport City, dat gedragen wordt door Rijk en regio.

Het brandpunt in de ontwikkeling van Brainport City is de Internationale Knoop XL. Internationale Knoop XL als nieuw hart van Eindhoven fungeert als turbo op de al bestaande componenten die Eindhoven de afgelopen 30 jaar hebben gemaakt tot wat het nu is: een bloeiende, internationale tech hub. Een turbo die noodzakelijk is om de leidende positie van Eindhoven en Nederland te behouden en te versterken. Hét visitekaartje van de Brainport Eindhoven en daarmee van groot belang voor de stad, de regio en Nederland. Een gebied met hoge verblijfskwaliteit dat internationaal de toon zet als dé plek om te studeren, te wonen, te werken en te recreëren. Direct verbonden met omliggende economische kernregio's in binnen- en buitenland. Perfect ontsloten per trein, regionaal OV en Eindhoven Airport. Maar ook een plek die ideaal bereikbaar is met de fiets en waar het heerlijk wandelen is.

## Allure: metropolitaan

Het gebied dient het een plek te zijn die bruist en leeft. Een plek waar het aangenaam metropolitaan wonen en verblijven is. Waar dag en nacht wat te doen is. Een gebied waar wordt gewerkt, gewoond, gestudeerd en gerecreëerd. Een hoogstedelijk gebied met terrasjes in het groen, met levendige horeca en winkels en voorzieningen van wereldformaat. Het aanbieden van een aantrekkelijk hoogstedelijk woon- en werkmilieu hoort bij een aantrekkelijk vestigingsklimaat, benodigd om talent te kunnen binnenhalen en te kunnen vasthouden. Het verdichten rondom het station is een vorm van duurzame verstedelijking (transit oriënted development) waarin het beter benutten van de ruimte rond goed bereikbare plekken centraal staat.

## Knooppunt in de Noord-Europese deltaregio

Goede ontsluiting en snelle verbindingen zijn cruciaal om het succes van de Brainport Eindhoven te schragen. Dat geldt voor de verbindingen over de weg, door de lucht en per spoor. Eindhoven heeft een fantastische uitgangspositie met haar ligging in het hart van de ABC-driehoek: Amsterdam – Brussel – Keulen (Cologne). Op het snijpunt van de economische kennis Amsterdam – Utrecht – de Euregio (Maastricht – Aken – Luik), en de logistieke corridor tussen Antwerpen/Rotterdam en het Rhein/Ruhrgebied. Eindhoven wil snel verbonden worden met de omliggende kernregio's in Nederland en de ons

omringende landen. Dit vraagt om snellere spoorverbindingen met de randstad en aansluiting op de bestaande hogesnelheidsnetwerken in de ons omringende landen Duitsland (Düsseldorf) en België (Luik). Ook dient de verbinding met de luchthaven te worden verbeterd met een hoogwaardige OV-verbinding.

### **Karakter: aantrekkelijk groen verblijfsgebied**

Fellenoord is bij uitstek een gebied waar verdichting hand in hand gaat met vergroening: hier worden natuur en de stad met elkaar vervlochten. De Dommelvlei ontwikkelt zich tot lineair stadspark, een iconische blauw-groene drager van het gebied en van de stad. Een gebied ook waar klimaatadaptatie vanzelfsprekend wordt gekoppeld aan de openbare voorzieningen en een hoge verblijfskwaliteit. Landschap als belangrijke 'quality of life' waardoor het vestigingsklimaat voor werknemers en bedrijven in de kenniseconomie wordt verbeterd.

### **Identiteit: interactief, tijdelijk en circulair**

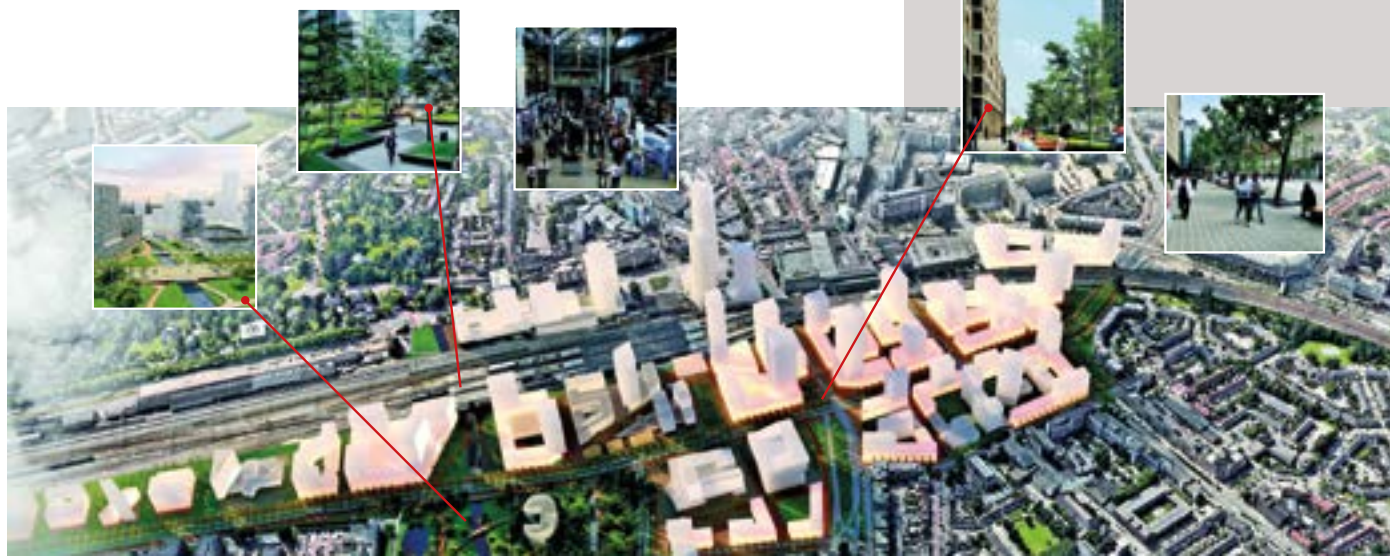
Start the engine! Als je het gebied van Eindhoven Internationale Knoop XL inkomt, krijg je het gevoel: "Wow, hier gebeurt het! Hier start de toekomst!". Je wordt voortdurend verrast en de nieuwsgierigheid wordt geprikkeld. Net als de stad en de regio is het gebied voortdurend in verandering. Tijdelijkheid is de logische drager van het gebied. De verandering is zichtbaar doordat er ruimte is voor tijdelijkheid. Een tijdelijk gebouw, een tijdelijke tentoonstelling, een voortdurende verandering van een gevel, een andere verlichting. Tijdelijk betekent ook circulair. Een gebied gericht op hergebruik. Hergebruik van gebouwen, hergebruik van openbare ruimte en hergebruik van materialen. Een gebied waar we maximaal inzetten op energiebesparing en energie opwekking. Een gebied waar het mobiliteitssysteem gericht is op een zo beperkt mogelijk ruimte- en energieverbruik.

## **HOOFDFUNCTIES INTERNATIONALE KNOOP XL VOOR BRAINPORT**

**Ontmoetingsplek:** de plek in Europa waar Technologie, Design en Kennis samenkomen en iedereen die er op dit vlak toe doet elkaar ontmoet. Bedrijfsleven, TU/e, Fontys en de publieke partijen, maar ook voor stad, regio, Nederland én Europa. Hierbij hoort een goed ontsloten en aantrekkelijk gebied met internationale allure en dé congresfaciliteit voor de regio.

**Showroom/etalage van Brainport Eindhoven:** hier komt Nederland, Europa en de wereld kijken naar de kracht van Eindhoven; en ontvangt de burgemeester Chinese gasten met trots. Jong talent raakt er geïnspireerd om te kiezen voor techniek en design! Het delen van kennis en de uitnodiging om samen te werken aan de opgaven van de toekomst krijgt hier fysiek vorm.

**Laboratorium van Brainport Eindhoven:** antwoorden op maatschappelijke vraagstukken zoals de energietransitie, smart mobility en circulariteit worden hier ontwikkeld en ontdekt. Een vruchtbare voedingsbodem voor nieuwe ideeën, talent en bedrijven. Gezamenlijke faciliteiten zoals een accelerator/bootcamp voor start-ups (Eindhoven Engine) dicht bij universiteit en bedrijfsleven, of betaalbare tijdelijke broed- en werkplaatsen.





# KENNEDYPLEIN 101 | EINDHOVEN

## UNIEKE KANS VOOR EEN KANTOORVLOER IN HET HART VAN HET STATIONSGBIED VAN EINDHOVEN

- Ca. 1.050 m<sup>2</sup> op de 3e verdieping en ca. 175 m<sup>2</sup> op de begane grond;
- Te huur vanaf een halve verdieping van ca. 500 m<sup>2</sup>;
- Hoogwaardig kantoorgebouw met grote attentiewaarde onder andere ook door de unieke architectuur en prominente ligging naast het Centraal Station;
- Zakelijk gerenommeerde werkomgeving in het Central Business District;
- Uitstekende bereikbaarheid per auto;
- Uitgebreid parkeren in de onderliggende garage Kennedyplein (P1);
- Optimale openbaar vervoersverbindingen door ligging naast het Centraal Station en de busterminal;
- Op de begane grond bevindt zich een bedrijfsrestaurant / lunchroom dat mogelijkheid biedt tot ontmoeten en ontspannen;
- Grote, goed indeelbare vloervelden met een representatief interieur;
- De mogelijkheid voor naamsaanduiding op de gevel versterkt de zichtbaarheid en identiteit;
- Het kantoorgebouw beschikt over een gunstig energielabel A.

**Huurprijs: € 175,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw**

Deze kantoorgebouwen zijn eigendom van NSI Kantoren B.V., een beursgenoteerde onderneming met een focus op de Nederlandse kantorenmarkt. Door middel van proactief asset management en het herinvesteren van kapitaal, ondersteund door een sterke balans, wordt waarde aan de portefeuille toegevoegd.







# LARIKPLEIN 6 | EINDHOVEN

## PRACHTIGE KANTOORVLOER OP STEENWORP AFSTAND VAN STRIJP S, STRIJP T EN HET EVOLUON

- Ca. 1.315 m<sup>2</sup> representatieve kantoorruimte op eerste verdieping;
- Deelverhuur mogelijk vanaf ca. 600 m<sup>2</sup>;
- Totaal 36 parkeerplaatsen op het eigen terrein beschikbaar (parkeerratio circa 1:35!);
- Zeer herkenbare ligging binnen dé kantoorlocatie aan de Rondweg, 'Beukenlaan', tegenover het Evoluon;
- De hotspots Strijp-S en Strijp-T met diverse horecagelegenheden, winkels en ontmoetingsgelegenheden op slechts vijf minuten loopafstand;
- Uitstekende bereikbaarheid per auto door aansluiting op N2/A2 op slechts 500 meter afstand;
- Geweldig bereikbaar met openbaar vervoer dankzij HOV-halte met elke 7 minuten een aansluiting naar CS Eindhoven;
- Uniek floorplan dankzij de opvallende Y-vorm van het kantoorgebouw;
- Het object is al voor de toekomst verduurzaamd met o.a. zonnepanelen en nieuwe led-verlichting;
- De centrale entree, het trappenhuis en de kantoorruimtes zijn onlangs volledig vernieuwd en voldoen aan de eisen van deze tijd;
- De beschikbare 1e verdieping wordt voorzien van een nieuw systeemplafond met LED-verlichting en heeft uiteenlopende indelingsmogelijkheden en flexibiliteit voor de nieuwe huurder(s).



**Huurprijs: € 125,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw**



# LOOYENBEEMD 14-20 | EINDHOVEN

## GEHEEL VERNIEUWDE EN VERDUURZAAMDE KANTOORRUIMTE (LABEL A) MET OPTIMALE PARKEERFACILITEIT!

- Centraal op het meest gewilde bedrijventerrein 'De Hurk' en zichtbaar vanaf de N2 / A2;
- Uitstekend bereikbaar, slechts één minuut van de N2;
- Circa 1.400 m<sup>2</sup> op de 2e etage, reeds te huur vanaf circa 600 m<sup>2</sup>;
- Mogelijkheid van bijhuren van een nieuw te bouwen productieruimte of magazijn van 600 m<sup>2</sup>;
- Unieke goede eigen parkeerfaciliteiten (ca 1:30!);
- In 2017/2018 volledig vernieuwd en verduurzaamd (energielabel A!), nieuwe LED-verlichting, nieuwe alu kozijnen met HR+ +glas, nieuwe koelinstallatie;
- Afbouw op maat mogelijk, zowel industriële look als compleet met plafonds en inbouwpakket;
- In 2019 afronding metamorfose door realisatie van een nieuwe, glazen hoofdentree aan de voorzijde.



**Huurprijs kantoor: € 115,00 per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met btw.**

**Huurprijs bedrijfsruimte: in overleg**



# FLIGHT FORUM 760 | EINDHOVEN

## MODERN KANTOORGEBOUW GELEGEN OP HOOGWAARDIG KANTOORCLUSTER FLIGHT FORUM.

Centraal in het kantorencluster bevindt zich het station van de HOV-lijn (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) met verbindingen naar Eindhoven Centrum / NS station en Eindhoven Airport. In het gebouw is onder andere Mazars gevestigd. In de directe omgeving zijn gerenommeerde bedrijven als Renewi, AKD, Deloitte, ASML, Atos Origin, Stabilo International, DHL, Promese Logistics en Philips Lighting gevestigd.

Het totale gebouw is ca. 3.631 m<sup>2</sup> groot, voor de verhuur is thans ca. 2.160 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar vanaf 616 m<sup>2</sup>.

### Opleveringsniveau

- zeer representatieve entree met balie/receptie en wachtruimte met leestafel en grootformaat tv-scherm;
- pantry met apparatuur per verdieping;

- airco per kamer regelbaar;
- zeer ruime kantineruimte met volledige geoutilleerde keuken;
- dames en heren toiletten per bouwlaag en twee doucheruimten;
- camerabeveiliging kelder.

De mogelijkheid bestaat om de kantoorruimte gemeubileerd, volledig turn-key, te huren. Zowel deelverhuur als de huur van het gehele gebouw behoort tot de mogelijkheden!

### Huurprijs

**Kantoorruimte: € 110,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.**

**Parkeerkelder: € 1.250,00 per plaats per jaar, te vermeerderen met btw.**

**Parkeren buitenplaats: € 850,00 per plaats per jaar, te vermeerderen met btw.**



# TRANSFORMEREN DOE JE DOOR WAARDE TOE TE VOEGEN

## VORM Transformatie & Ontwikkeling geeft bestaande gebouwen een nieuwe toekomst

Transformatie is volgens stedenbouwkundigen het antwoord op de groeiende vraag naar woonruimte in de stad. Schoolgebouwen, historische loodsen, kantoren en voormalige fabrieken worden er in rap tempo omgevormd tot duurzame en moderne woongebouwen. Vaak met behoud van de historische waarde en authentieke details. Maar hoe pak je dat aan, die verandering van een verouderd, soms wat sleets gebouw naar een kwalitatieve, eigentijdse woonomgeving? Bij VORM heeft men hierop het antwoord: "Transformeren is vooral waarde toevoegen voor nieuwe gebruikers, door de historie van de plek en het gebouw te doorgronden en daarna optimaal te benutten."

### Creatief omgaan met bouw materiaal

Als transformatiespecialist, ontwikkelaar en tegelijkertijd bouwer ziet VORM de uitdaging in het creatief omgaan met alles wat er in en om het gebouw aanwezig is. Concreet probeert men binnen het bedrijf veel materialen die al in het gebouw zitten, vaak zelfs uit het zicht, op een verrassende wijze te hergebruiken. Senior Projectontwikkelaar Harold Clabbers gooit, zoals hij het zelf zegt, niets weg. "We kijken goed naar wat waarde toevoegt voor de

nieuwe gebruikers van het gebouw. Oude glas-in-loodramen bijvoorbeeld zijn heel mooi, maar laten eigenlijk te weinig daglicht door om in een woning te kunnen gebruiken. We hergebruiken ze bijvoorbeeld als voorzetramen, die opgezet kunnen worden. Een historisch schrootjesplafond wordt gereinigd, gebeitst en aan de andere zijde op een moderne wijze geïsoleerd. Dat is niet gebruikelijk, maar zo kunnen we de oude details soms ook op andere plekken terug laten komen in het gebouw".

### Woonlocaties van de toekomst

Ontwikkelaar Christiaan Groeneweg is trots op wat VORM met bestaande gebouwen doet. "Bijna zonder uitzondering is een school, kerk of een hoofdkantoor uit het begin van deze eeuw met veel liefde en handwerk gesticht. In die tijd drukte men welvaart en ambitie namelijk vaak uit in bouwkunst. Een heerlijk uitgangspunt om die rijke historie een nieuwe toekomst te geven. Veel ervan is herbruikbaar en de details voegen veel charme toe aan de toekomstige beleving van de nieuwe gebruikers. Dit oog voor detail levert ons veel waardering op. Maar ook de minder voor de hand

**"ER KOMT ZOVEEL TEVOORSCHIJN  
WAARVAN JE DENKT: OH, DAT ZOU  
IK WILLEN HERGEBRUIKEN."**

Harold Clabbers, Senior Projectontwikkelaar VORM Transformatie & Ontwikkeling

Transformatie 'Karakter' in Leiden



Impressie 'De Raedt' in Rotterdam



## “GEDATEERDE KANTOREN ZIJN DE DYNAMISCHE WOONLOCATIES VAN DE TOEKOMST!”

impressie 'De Binck' in Den Haag

Christiaan Groeneweg, Projectontwikkelaar VORM Transformatie & Ontwikkeling

liggende omgevingen en gebouwen willen we graag onder handen nemen. We zijn op veel plekken in Nederland betrokken bij de omvorming van scholen en kantorenlocaties aan de rand van de stad. Je ziet het misschien nu nog niet direct, maar dit zijn de aantrekkelijke woonlocaties van de toekomst. Met vaak goede verbindingen naar de stad en de snelwegen. Kijk naar wat we doen op de Binckhorst in Den Haag. Daar transformeren we de voormalige gebouwen van de SDU-drukkerij uit het begin van deze eeuw tot nieuw woongebied. Deels met behoud van de oude kantoren, deels met nieuwbouw. De oude drukkerijhal is volledig gedemonteerd en wordt op een andere plek weer opgebouwd.

Transformatie is voor ons echt nieuwe waarde toevoegen aan hetgeen al bestaat. Ook al kun je je niets voorstellen bij de bestaande plek of bebouwing, toch willen we met een specialistisch en creatief oog kijken naar de mogelijkheden van vernieuwing in plaats van sloop!”

VORM Transformatie & Ontwikkeling is betrokken bij vele transformatieprojecten ter in Leiden (Karakter), het voormalige ministerie van Sociale Zaken in Den Haag (SoZa), Landgoed Sancta Maria in Noordwijk, het HAKA gebouw en de twee gebouwen van het voormalige Albada College in Rotterdam (De Raedt; De Rotterdamsche School). Voor een volledig overzicht verwijzen wij u graag naar de website [www.vorm.nl/transformatie-en-ontwikkeling](http://www.vorm.nl/transformatie-en-ontwikkeling).

Harold Clabbers / Christiaan Groeneweg

078 - 642 1300

[www.vorm.nl/transformatie-en-ontwikkeling](http://www.vorm.nl/transformatie-en-ontwikkeling)

**VORM**  
de toekomst

# DE MANAGER TRANSACTIONES & SUPPORT

**Juni 2017 introduceerden wij een nieuwe functie binnen de bedrijfsmakelaardij, de Manager Transactiones & Support. Ik vervul deze rol nu dus bijna twee jaar. Door de juridische en commerciële ondersteuning van het team en professionele manier van werken zijn wij als kantoor in staat om adequaat te reageren op marktbevegingen, direct in te spelen op kansen en gemaakte afspraken snel en zorgvuldig vast te leggen.**

“Toen ik in deze functie startte, wist ik nog niet zo goed wat er op mijn pad én bureau zou komen. We hebben inmiddels de functie verder vorm gegeven en ik kan zeggen dat het een rol is die me op het lijf geschreven is. De wisselwerking tussen commercie, recht en service geeft mij, maar ook onze klanten een goed gevoel.”

Door mijn carrière bij zowel adviesbureaus, makelaarskantoren en beleggers ben ik in staat, samen met de makelaars binnen het kantoor, mijn kennis en ervaring in te zetten op diverse onderdelen van het vastgoed.

## CONSULTANCY

Naast de strategische activiteiten zijn wij in staat organisaties en bedrijven te ondersteunen met een breed palet van consultancy diensten. Een ingewikkelde casus helder en duidelijk presenteren is onze kracht. Hierdoor kunt u Verschuuren & Schreppers onder andere inschakelen voor:

- Haalbaarheidsstudies;
- Huisvestingsadviezen;
- Gebiedsanalyses;
- Marktonderzoek;
- Portefeuilleanalyses en beleggingsstrategie;
- Kopen of huren;
- Locatiescans;
- Due diligence.

## PROCESBEGELEIDING

Verkooptrajecten vergen veelal een strakke begeleiding, heldere uitgangspunten en volledige documentatie. Het gebruik van een digitale dataroom (bijvoorbeeld Dynamis Cloud) wordt in dit soort trajecten ook

steeds meer toegepast. Een totaal overzicht van de benodigde informatie, maar ook inhoudelijk inzicht in de verschillende documenten zorgt voor een soepel verloop van het proces, van start tot het transport. Voor onder andere de Gemeente Eindhoven, Technische Universiteit Eindhoven, Archipel Zorggroep en particuliere eigenaren hebben wij inmiddels diverse trajecten begeleid.

## CONTRACTVORMING

Verkoop- en verhuurtrajecten sluiten wij graag af met een gedegen, volledig en juridisch kloppend contract. Of het nu een huur- of koopovereenkomst is, de tussen partijen gemaakte afspraken dienen voor beide partijen correct te worden vastgelegd en met de nodige snelheid. Immers, tijd is geld maar beperkt ook veranderende inzichten en daarmee het afbreukrisico van de transactie. Dit doen wij niet alleen voor de objecten die wij in opdracht hebben. Ook als u als eigenaar/verhuurder zelf een verhuur of verkoop tot stand heeft gebracht, kunt u ons inschakelen. Dan bent u verzekerd dat de afspraken op de juiste wijze worden vastgelegd.

Kortom: als Manager Transactiones & Support kan ik u op verschillende onderdelen in het vastgoed bijstaan. Heeft u een concrete vraag of bent u benieuwd naar wat ik voor u kan betekenen, neem gerust contact met mij op.

## DRS MONIEK RUITENBEEK MRICS

040 2 11 11 12 | 06 83 33 85 54

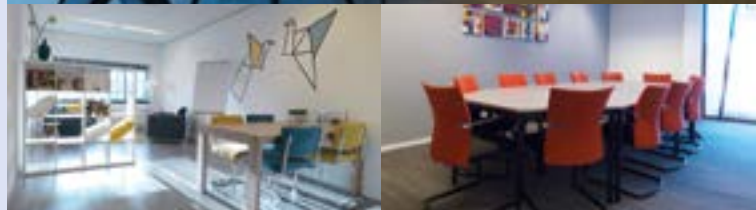
moniek@verschuuren-schreppers.nl





te huur

Wij hebben de overtuiging dat mensen zakelijk optimaal tot hun recht komen in een professionele omgeving die voelt als thuis. Dat vereist een werkomgeving waar mensen herkend en erkend worden, waar ze hun successen en ervaringen kunnen delen.



## Eindhoven De Hurk

Hoe bereikbaar wilt u 't hebben? Deze locatie ligt aan de rand van De Hurk, direct aan de A2/N2. Dit business-center is modern, nieuw en zeer representatief.

- uitstekend bereikbaar, ook met het OV
- zichtbaar vanaf de snelweg
- energielabel A
- lounge en terras aan het water, groene omgeving
- ideaal voor de zakelijke dienstverlener
- elektrische oplaadpaal
- hoogwaardige ict-infrastructuur

Hurksestraat 64, 5652 LD Eindhoven, 040 - 263 11 11.



## Valkenswaard

Een modern en kleurrijk businesscenter in het centrum van Valkenswaard. Het bruist hier van de activiteiten, juist vóór en dóór ondernemers.

- centrum Valkenswaard
- modern & kleurrijk
- open & toegankelijk
- centraal in de Benelux (goed bereikbaar vanuit België)
- elektrische oplaadpaal
- groene omgeving, fijn om even een frisse neus te halen
- hoogwaardige ict-infrastructuur

Kerkhofstraat 21, 5554 HG Valkenswaard, 040 - 263 11 11.

Voor meer informatie neem contact op met onze vestigingen of bezoek onze website [www.placeforbizz.nl](http://www.placeforbizz.nl).

it's a great place for doing business

# SPREKENDE CIJFERS

**De dynamiek op de kantorenmarkt van Eindhoven bereikt in 2018 een nieuw hoogtepunt. Sinds 2007 zijn er niet zoveel vierkante meters kantoorruimte verhuurd of verkocht in een jaar. Het opnamevolume lag in het afgelopen jaar dan ook fors boven het langjarig gemiddelde van de tien voorgaande jaren. De ontwikkeling van de Brainport Industries Campus als de toekomstige campus voor de internationale hightech maakindustrie draagt sterk bij aan de grote dynamiek in deze Brabantse stad, ook de High Tech Campus presteert goed. Het innovatieve karakter van Eindhoven, de aanwezigheid van hoogwaardige technologiebedrijven zoals TomTom, Philips, ASML, NXP, IBM en Intel en de kennis-spillovers van de TU Eindhoven zorgen voor het aantrekkelijke vestigingsklimaat.**

---

## SCHAARSTE OP CENTRUMLOCATIE VOOR GROTE KANTOORGEBRUIKER

Vergeleken met begin 2018 wordt er op 1 januari 2019 bijna een kwart minder kantoorruimte aangeboden op de kantorenmarkt van Eindhoven, in 2019 is daarmee voor het vierde jaar op rij sprake van een aanboddaling. In 2007 werd voor het laatst een aanbodvolume van minder dan 200.000 m<sup>2</sup> geregistreerd. De aanbodpiek die in de tussenliggende jaren als gevolg van de crisis is ontstaan, is in 2019 genormaliseerd. De afname van het aanbod wordt enerzijds veroorzaakt door het hoge aantal transformaties op de Eindhovens kantorenmarkt, met name in stadsdeel Strijp. Anderzijds is de aanhoudend hoge kantoorvraag verantwoordelijk voor de continue aanboddaling.

De sterke dynamiek in het centrum van Eindhoven heeft er in het afgelopen jaar voor gezorgd dat het beschikbare aanbod in dit deelgebied is gehalveerd. Slechts circa 30.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte is beschikbaar op de centrale kantorenlocatie, ten aanzien van het hoogtepunt in 2015 is het aanbod met ruim 80.000 m<sup>2</sup> afgenomen. De verhouding tussen de gebruikersvraag en het beschikbare aanbod wordt daarmee steeds knapper in het centrum. Gebruikers die meer dan 3.000 m<sup>2</sup> aaneengesloten bestaande kantoorruimte zoeken kunnen op dit moment bijna niet meer terecht in Eindhoven Centrum, vorig jaar werden er nog drie panden aangeboden groter dan 3.000 m<sup>2</sup>.

## GROTERE KANTOORRUIMTES BEPALEN DE DYNAMIEK IN EINDHOVEN

Met ruim 76.000 m<sup>2</sup> verkochte of verhuurde kantoorruimte is 2018 een recordjaar. Door de grote vraag naar kantoorruimte raakt de Eindhovense kantorenmarkt steeds meer in evenwicht. Het hoge opnamevolume in 2018 wordt gedreven door de sterke dynamiek van grote kantootmetrages (>250 m<sup>2</sup>), vergeleken met vorig jaar zijn er in dit segment ruim een vijfde meer vierkante meters verhandeld. De markt voor flexibele kantoorruimte vertoont juist een zeer sterke dynamiek in Eindhoven, start-ups en kleinere bedrijven waarderen de flexibiliteit van deze werkplekken.

Met name in centrum van Eindhoven is gedurende 2018 de vraag naar grotere kantoorruimtes hoog gebleken, ten opzichte van het voorgaande jaar is het volume meer dan verdrievoudigd. De aanhuur van 3.400 m<sup>2</sup> in Piazza Offices door PwC had een belangrijk aandeel in de hoge dynamiek in het centrum. Flexibele kantooraanbieder Regus heeft daarnaast bijna 2.500 m<sup>2</sup> in het centrum van Eindhoven aangehuurd om deze vervolgens als kleinere kantoorunits flexibel onder te verhuren. Buiten het centrum zijn de Brainport Industries Campus, de High Tech Campus en Strijp-T zeer populair onder kantoorgebruikers, met snelle verhuringen en wachtlijsten op deze locaties tot gevolg. Gedurende 2018 hebben in deelgebied Eindhoven West meerdere onderwijsinstellingen kantoorruimte betrokken, maar ook bouwver BAM (De Hurk) en ASML (Flight Forum) hebben zich hier gevestigd.

## HOGЕ GEBRUIKERSVRAAG STUWT HUURPRIJZEN

De voortdurende aanboddalingen in combinatie met de stevige vraag van kantoorgebruikers, leidt in bepaalde deelgebieden tot een opwaarts prijsbeeld. In Eindhoven West nemen de prijzen voor kantoorruimte toe, maar in het centrum van Eindhoven wordt nog altijd het hoogste prijsniveau van Eindhoven geregistreerd. Op de markt van flexibele kantoorruimte liggen de prijzen hoger, een deel van de kantoorgebruikers is bereid om een hogere prijs te betalen voor vestiging in een dergelijk kantoorconcept in ruil voor flexibiliteit en gedeelde voorzieningen.

Voor meer informatie over de regio Eindhoven kunt u terecht bij:  
Verschuuren en Schreppers Bedrijfsmakelaars | De heer L.A.M. Schreppers MRICS RT  
Telefoon (040) 211 11 12 | [www.bedrijfsmakelaar.nu](http://www.bedrijfsmakelaar.nu)



**Verschuuren & Schreppers**  
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars



# HOOGHE AKKER 22 | GELDROP

**AF EN TOE KOMT ER EEN UNIEKE KANS IN DE MARKT VOORBIJ, DIT IS ER ZO EEN!  
EEN STATE-OF-THE-ART KANTOOR-/BEDRIJFSGEBOUW VAN ALLE LUXE VOORZIEN.**

- Centraal op het moderne bedrijventerrein 'De Hooge Akker' in Geldrop, nabij DAF en rondweg van Eindhoven;
- Uitstekend bereikbaar via de Rondweg, Eindhovenseweg en slechts 5 minuten van A67 (Venlo-Eindhoven);
- Ca. 441 m<sup>2</sup> luxe kantoorruimte in 2 lagen, ca. 206 m<sup>2</sup> industrieel kantoor / showroom, ca. 195 m<sup>2</sup> werkplaats / magazijn;
- Optimaal comfort (airconditioning), duurzaam materiaalgebruik en luxe voorzieningenniveau;

- Afgesloten buitenterrein met overkapping en voldoende parkeervoorzieningen;
- De fraaie industriële kantooromgeving kan desgewenst ook eenvoudig worden aangewend als showroom, demoruimte of hoogwaardige productie;
- Uitermate geschikt voor de gebruiker op zoek naar een hoogwaardige bedrijfshuisvesting die als visitekaartje van de onderneming dient.

**Huurprijs: € 85.000,00 per jaar te vermeerderen met btw.**

**Koop van het object is bespreekbaar.**





# STEENOVEN 40 | EINDHOVEN

## MAATWERK BEDRIJFSGEBOUW MET COMPLETE HACCP-GECEERTIFICEERDE PRODUCTIEKEUKEN

- Prachtige zichtlocatie aan hoofdweg op bedrijventerrein 'Kapelbeemd';
- Totaal circa 1.900 m<sup>2</sup> aan productieruimten, kantoren en magazijn op een royaal kavel (3.705 m<sup>2</sup>);
- Optimale parkeerfaciliteiten en laden/lossens middels laadperron;
- Uitstekende bereikbaarheid met A2 en A58 op slechts vijf minuten;
- Super-de-luxe afgewerkt met o.a. WKO-installatie, airconditioning, koel-/vriescellen, snelkoelers, smart drains, elektrische hygiënepoorten;
- Complete r.v.s. inrichting, bedrijfsapparatuur en inventaris nog aanwezig;
- Prima aanwendbaar voor alternatieve functies zoals R&D, laboratorium, assemblage (cat. 2 en 3 toegestaan).

**Koopprijs: € 1.975.000,00 kosten koper.**

**Huurprijs: € 175.000,00 per jaar te vermeerderen met btw.**

# “VERSCHILLEN OP KANTORENMARKT WORDEN STEEDS GROTER”

“De polarisatie op de kantorenmarkt tussen de verschillende regio's neemt in 2019 alleen maar verder toe.’ Dit zegt researchmanager Rick van Zwet van het landelijke samenwerkingsverband van regionale makelaars Dynamis. “De regionale verschillen zijn al groot, maar worden alleen maar groter.”

“Kort na de crisis hadden bedrijven nog genoeg vierkante meters om in te breiden op het oppervlakte dat ze hadden. De afgelopen twee jaar werd duidelijk dat voor veel partijen de grenzen van het bestaande vastgoed zijn bereikt. Doordat deze gebruikers op zoek gingen naar vervangende kantoorruimte, is de markt meer in evenwicht. Waar er eerst overaanbod is, ontstaat er op sommige locaties nu weer schaarste.”

Bedrijven hebben echter andere eisen ten aanzien van hun bedrijfslocatie. “Steeds meer organisaties willen zich vestigen in het centrum van steden en niet meer langs de randen van de stad. De War on Talent vraagt om een vitale en bruisende omgeving waar werknemers graag willen werken. Op bedrijventerreinen langs snelwegen is het voorzieningenniveau vaak laag en kantoorpanden zijn er vaak slecht bereikbaar met het OV”, legt Van Zwet uit.

## CONCURRENTIESTRIJD

“Het probleem van deze verschuiving is dat het centrum veel meer functies heeft die hun plek opeisen. Er woedt een concurrentiestrijd om vierkante meters in de stad. We zien bijvoorbeeld al dat de kantoortransformaties, waarbij kantoren tot appartementen omgebouwd werden, weer afnemen. De oververhitte woningmarkt maakte transformaties in eerste instantie zeer rendabel, maar door de toenemende ruimtevraag van kantoorgebruikers wint deze functie aan terrein.”

Deze ontwikkeling wordt in 2019 echt een issue voor steden voorspelt Van Zwet. “Op centrumlocaties neemt de vraag toe, terwijl de vraag aan de randen van de stad afneemt. Voor 2019 wordt een lagere economische groei verwacht. Waar

het nu nog wordt verhuld dat er winnende en verliezende locaties zijn, komt dat echt tot uiting bij stagnatie van de economische groei.”

‘Monofunctionele kantoorparken waar geen andere functies zijn, gaan verliezen. Multifunctionele locaties, waar wonen, leisure, horeca en bedrijven worden gecombineerd hebben de toekomst. Het beste voorbeeld daarvan is de Zuidas in Amsterdam, maar Sloterdijk gaat ook die kant op. Als er woningen worden gebouwd tussen kantoorpanden, wordt een gebied gerevitaliseerd. Dan willen mensen er ook weer graag werken’, zegt Van Zwet.

## POLARISATIE ZET DOOR

“Maar de verschillende steden zijn wel op verschillende snelheden aan het groeien. Wij onderscheiden drie type regio's die op verschillende snelheden groeien. En die polarisatie zal verder doorzetten komend jaar. Op de kantorenmarkt zijn onder andere Rotterdam, Utrecht en Eindhoven koplopers. Daar gaat het heel goed, te goed eigenlijk, want op veel locaties in die steden is er schaarste. Amsterdam doet het ook nog steeds bijzonder goed, maar de groei zwakt iets af. Daar is de groei snel gegaan na de crisis, terwijl Rotterdam wat later op gang kwam. Die stad maakt nu dus een inhaalslag.”



Rick van Zwet | [rick.vanzwet@dynamis.nl](mailto:rick.vanzwet@dynamis.nl) | 030 30 78 930

