

# Eindhoven Market Update

Oktober 2022



## Eindhoven, een stad in transitie

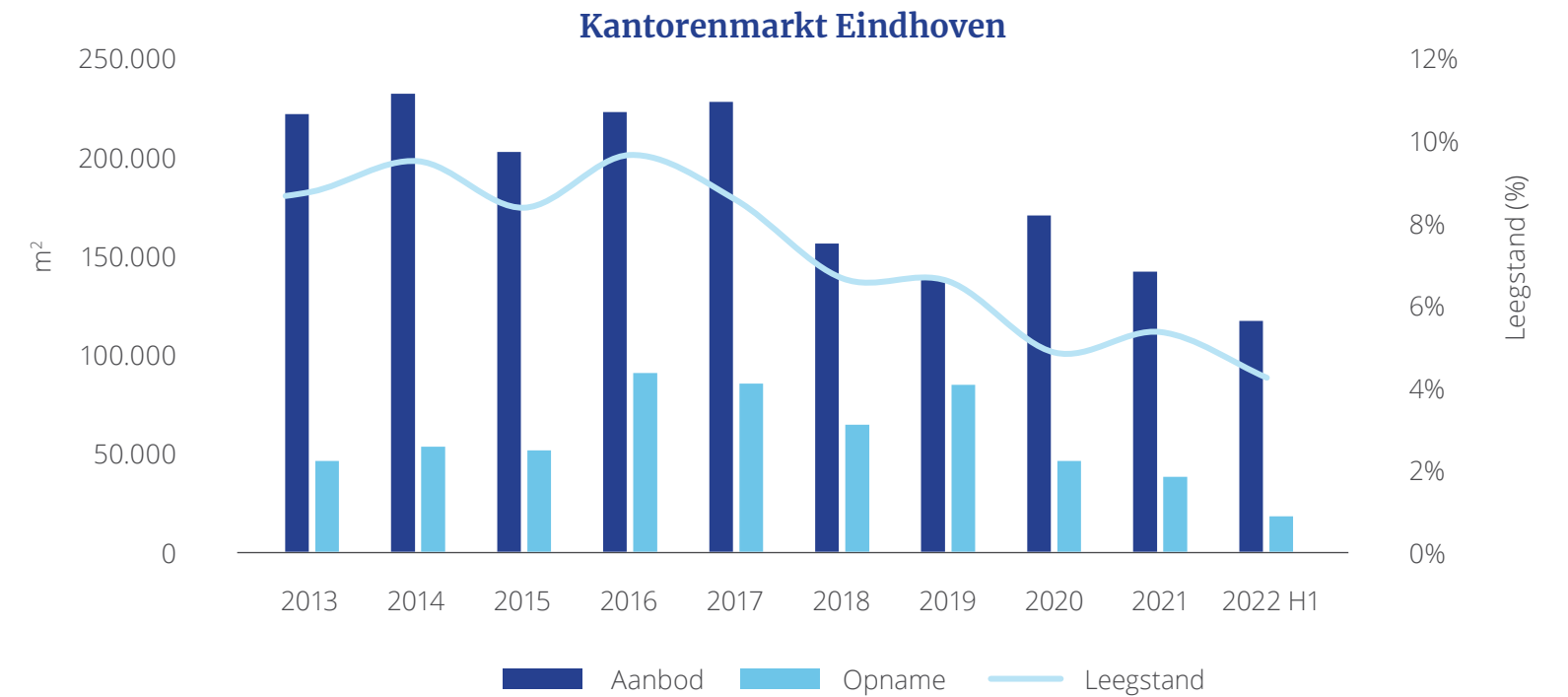
- ▶ Kantooropname jaarlijks rond de 50.000 m<sup>2</sup>, vooral verplaatsingen binnen de stadsgrenzen
- ▶ Veel vraag naar logistiek vastgoed maar weinig aanbod, nieuwbouw vrijwel onmogelijk
- ▶ Net als in de rest van het land stijgen de huurprijzen van woningen in Eindhoven

Eindhoven is een stad in transitie. Van oorsprong bekend als de Lichtstad, staat de stad nu symbool voor veel meer dan dat alleen: technologie, innovatie en design. De bewoners en bedrijven zijn een mix van de oorspronkelijke Philips-generatie en de nieuwe generatie die studeert aan de Technische Universiteit, het Fontys en Summa College, of werkt op Strijp-S en de High Tech Campus. De binnenstad transformeert zich door enorme gebiedsontwikkelingen en hoogbouwprojecten de komende jaren tot een spectaculair centrum met internationale allure.

## Kantorenmarkt is stabiel

Start-ups, scale-ups en corporates verbinden zich graag aan 'de slimste regio ter wereld'. De Eindhovense kantorenmarkt is daarom al jaren behoorlijk stabiel. De kantooropname ligt jaarlijks rond de 50.000 m<sup>2</sup>. Het gaat dan vooral om verplaatsingen binnen de stadsgrenzen.

Uitschieters zijn jaren waarin Philips of ASML grote kantoorruimten huurden. Zo huurde Philips 12.000 m<sup>2</sup> in 2019, toen het bedrijf verhuisde van het kantoor aan de Boschdijk naar de High Tech Campus. ASML nam dat jaar vier transacties voor zijn rekening tussen de 2.000 en 4.500 m<sup>2</sup>. Verder zijn er in Eindhoven vooral huurtransacties onder de 1.000 m<sup>2</sup>. In de afgelopen drie jaar had slechts 18% een groter vloeroppervlakte dan 1.000 m<sup>2</sup>.



## Knoop XL

In het midden van de stad, aan de noordkant van het centraal station, vindt tot 2040 een enorme transformatie plaats. In Fellenoord komen 7.500 nieuwe woningen. Het wordt een autoluw gebied met veel groen, waar je kunt wonen, werken, uitgaan en verblijven.

*Partners: Rijksoverheid en Gemeente Eindhoven.*



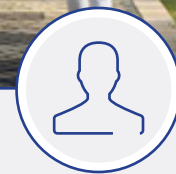
Nieuwbouwontwikkeling Eindhoven

Ruim 100.000 m² kantoorruimte erbij

In het begin van de coronacrisis waren bedrijven erg terughoudend met hun groeiplannen en hoorden we signalen dat organisaties kantoorruimte gingen afstoten. Twee jaar later zien we dit effect (nog) niet. Sterker nog, de leegstand is zelfs verder gedaald.

Dat is goed nieuws voor de nieuwbouwprojecten die al op de planning stonden. In Eindhoven komt er namelijk meer dan 100.000 m² kantoorruimte bij in de komende jaren. Het gaat vooral om duurzame en kwalitatieve kantoren in het centrum. Hiermee zal de huidige kantorenvoorraad van 1,9 miljoen m² ongeveer met 6% groeien.

Zes huurtransacties uit 2022 uitgelicht



| Adres                | Contract   | Oppervlakte (m²) | Huurder                | Bouwjaar | Energietabel | Eigenaar                        |
|----------------------|------------|------------------|------------------------|----------|--------------|---------------------------------|
| Anderlechtstraat 15  | Nieuw      | 850              | Lybrae                 | 2002     | A            | Merin                           |
| Anderlechtstraat 15  | Verlenging | 2.280            | DHL Supply Chain       | 2002     | A            | Merin                           |
| Vrijstraat 9         | Nieuw      | 1.720            | CytoSMART Technologies | 1961     | A++          | Pensioenfonds Metaal & Techniek |
| Dr. Holtropaan 15-39 | Nieuw      | 980              | Paradigma              | 1999     | A            | Forma                           |
| Philitelaan 73       | Nieuw      | 600              | SDK Vastgoed           | 2022     | A+++         | UBS                             |
| Philitelaan 73       | Nieuw      | 500              | CBRE                   | 2022     | A+++         | UBS                             |

Nieuwbouwontwikkeling Eindhoven

De Caai

Aan het Eindhovens Kanaal verrijst een nieuw stedelijk gebied: De Caai. Er staan 260 koopwoningen en 430 huurwoningen op de planning, verdeeld over laag- en hoogbouw. Er is daarnaast ruimte voor 17.800 vierkante meter commercieel vastgoed.

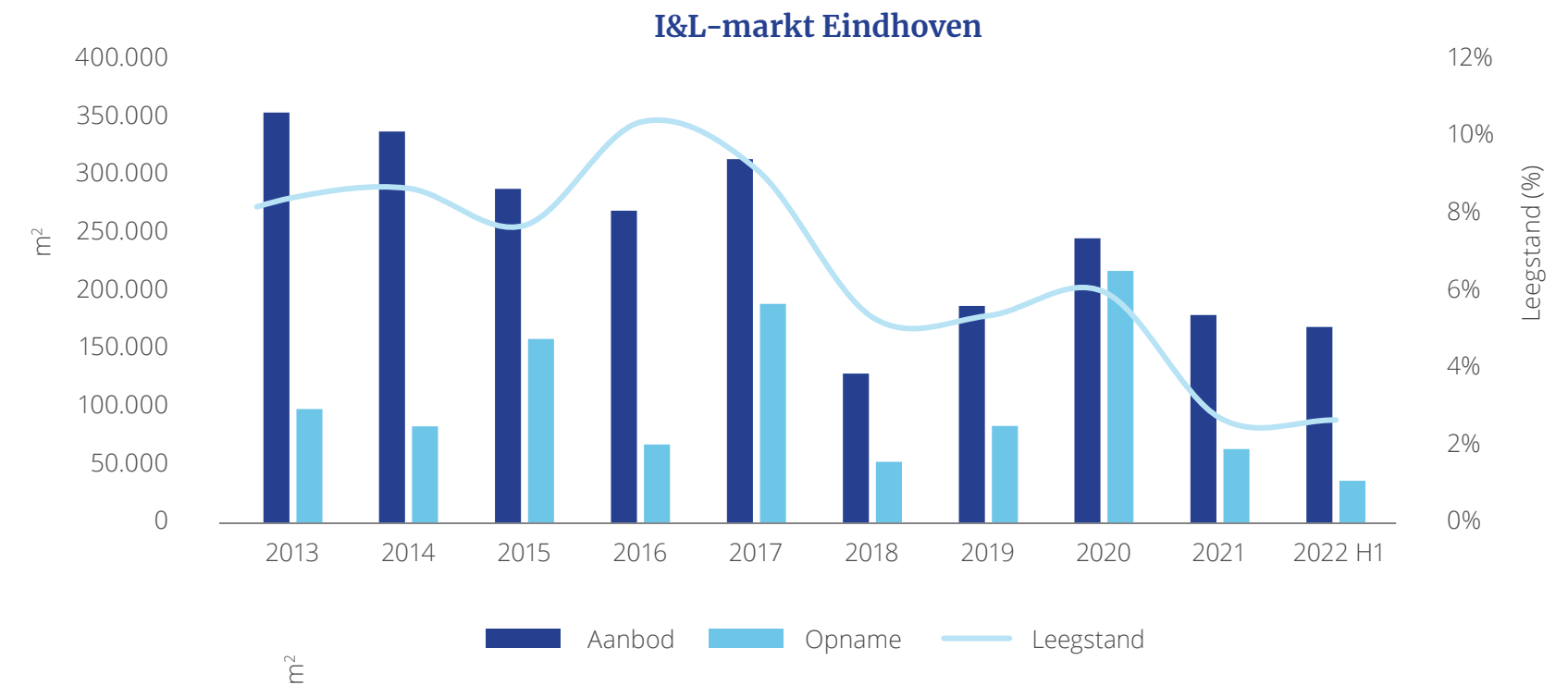
Partners: BPD, Studioninedots en DELVA Landscape Architects.



## Tekort aan industrieel en logistiek vastgoed

De vraag naar industrieel en logistiek vastgoed (I&L) nam tijdens de coronacrisis verder toe. Het opnamevolume steeg in 2020 zelfs tot recordhoogte, namelijk 210.000 m<sup>2</sup>. Hierna daalde de leegstand tot onder de 3%, terwijl dit eind 2019 nog ruim 5% was. Logisch gevolg, is dat het aanbod ook afnam.

De kwalitatief goede bedrijfsruimten zijn vaak snel verhuurd. Er is een tekort in zowel het kleinschalige als het grootschalige segment, wat leidt tot stijgende huur- en koopprijzen. De vraag naar logistiek vastgoed neemt toe. E-commerce, een markt die na 2015 meer dan verdrievoudigde, is hiervan de belangrijkste oorzaak. Er zijn magazijnen nodig om de voorraden op te slaan en distributiecentra om de producten te vervoeren.



## The Dutch Mountains

In de spoorzone worden 'the Dutch Mountains' gebouwd. Er komen onder andere 200 huurwoningen, een hotel met 160 kamers en 50 shortstay appartementen in. Ook is er plek voor 17.000 vierkante meter kantoorruimte. Onderin komen horecagelegenheden, een fitnesscentrum en een meeting center. Kers op de taart is de rooftop bar.

*Partners: BLOC, Studio Marco Vermeulen, Urban Xchange en Lingotto.*



Weinig nieuwbouw mogelijk

Nieuwbouw wordt echter moeilijk. Er ontstaat steeds meer weerstand tegen ‘verdozing’, die ontstaat door te bouwen in het groen. Noord-Brabant scherpt de regels voor grote distributiecentra daarom verder aan. Bouw van de vaak enorme loodsen is alleen nog toegestaan op bedrijventerreinen bij Tilburg, Veghel, Heesch-West en Haps.

Ook ontwikkelingen van XXL-distributiecentra op bestaande bedrijventerreinen (‘brownfields’) worden verder gereguleerd. Daarbij komen extra uitdagingen zoals stijgende materiaalkosten en personeelstekorten, die zorgen voor vertraging van de nieuwbouwprojecten die wel al op de planning stonden. Met grote prijsstijgingen tot gevolg.

Vijf huurtransacties uit 2022 uitgelicht



| Adres                      | Oppervlakte (m²) | Huurder                         | Bouwjaar   | Energielabel | Eigenaar                      |
|----------------------------|------------------|---------------------------------|------------|--------------|-------------------------------|
| Achtseweg Noord 4          | 12.400           | GXO                             | In aanbouw | A            | Prologis                      |
| Steenoven 40               | 2.150            | Pure Kitchen BV                 | 2006       | A            | M7 Real Estate                |
| Freddy van Riemsdijkweg 15 | 4.100            | VDL Enabling Technologies Group | 1989       | B            | Goevaerts                     |
| Marinus van Meelweg 20     | 3.670            | Tembo e-LV                      | 1995       | A            | J.M. Hebels Holding/NMW Groep |
| Achtseweg Noord 13         | 4.200            | ADG Logistics                   | 2009       | A            | BEM Vastgoed                  |

Nieuwbouwontwikkeling Eindhoven



Vernieuwing Stadhuisplein

Het Stadhuisplein wordt herontwikkeld tot een groene en levendige omgeving met veel nieuwe woningen. De Eindhovense gemeenteraad heeft hiervoor het Integraal Gebiedskader Stadhuisplein vastgesteld. Onder regie van de gemeente worden afspraken gemaakt met ontwikkelaars over het programma.

Drie beleggingstransacties uit 2022 uitgelicht

| Sector   | Adres                  | Datum     | Oppervlakte (m²) | Prijs         | Koper                   | Verkoper           | Bouwjaar | Energielabel |
|----------|------------------------|-----------|------------------|---------------|-------------------------|--------------------|----------|--------------|
| I&L      | Jan Hilgersweg 7       | 31-3-2022 | 7.700            | € 9.000.000   | CERF II NL Logistics BV | Broekweg Beheer BV | 2010     | A            |
| I&L      | Adriaan Mulderweg 4-10 | 28-3-2022 | 19.000           | € 9.700.000   | Crossbay                | Anoniem            | 1993     | A            |
| Kantoren | Fellenoord 17          | 27-7-2022 | 25.600           | € 115.000.000 | ASR                     | Rabobank           | 2017     | A+++         |



Meer huurwoningen nodig

Niet alleen de logistieke markt is erg krap, ook de markt voor commerciële huurwoningen heeft te maken met een hoge vraag en een beperkt aanbod. Steeds meer mensen zijn afhankelijk van een huurwoning in de vrije sector, zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning en kunnen door de hoge prijzen geen koopwoning kopen.

Het aantal huurtransacties in Eindhoven liep de afgelopen jaren op. Zo waren er in de eerste helft van dit jaar 818 verhuringen, terwijl dat er in heel 2021 ‘slechts’ 697 waren. Ondanks dat er meer transacties waren, steeg de mediane huurprijs de afgelopen jaren doordat de vraag groter is dan het aanbod. Het is daarom van groot belang dat er meer nieuwe huurwoningen bijkomen.



Nieuw Bergen

Rondom de Deken van Somerenstraat komen vijf nieuwe gebouwen en worden twee bestaande gebouwen gerenoveerd. Het plan bestaat uit ongeveer 240 woningen, zowel huur als koop. Daarnaast komt er ongeveer 1.800 vierkante meter kantoor- en werkruimte in het project.

Partners: BLOC, Studio Marco Vermeulen, Urban Xchange en Lingotto.



## Kans op vertraging nieuwbouw

Eindhoven groeit en bloeit, maar staat ook voor een aantal uitdagingen. Naast het woningtekort en de schaarste aan logistiek vastgoed, worden de (her)ontwikkelingen in het centrum bemoeilijkt. De grootse nieuwbouwplannen aan de zuidzijde van het station zijn vertraagd door bezwaren van omwonenden en andere Eindhovenaren die tegen de hoogbouw aan de Dommel zijn.

De Raad van State zal op korte termijn met een uitspraak komen, waarna ontwikkelingen als District-E, Lichthoven en The Edge kunnen starten. Of dat helemaal volgens de oorspronkelijke plannen verloopt, is de vraag. De hoge bouwkosten, de stikstofproblematiek en de stijgende rente zorgen ervoor dat sommige projecten in hun oorspronkelijke vorm niet meer rendabel zijn. Ontwikkelaars moeten dan terug naar de tekentafel, met vertraging tot gevolg.

## District E

Op het Stationsplein wordt een nieuw centrumgebied ontwikkeld.

District E bestaat uit drie torens, waaronder de hoogste van Eindhoven. Er komen tussen de 600 en 800 woningen. Daarnaast komen er veel publieke en commerciële functies, zoals werkruimten, winkels, horeca en een ruime 'stadslobby' die ingezet kan worden voor grote evenementen

*Partners: Amvest, Powerhouse Company en ZUS.*



## Lightyards

Binnen het project Lightyards worden nog drie gebouwen ontwikkeld naast The Student Hotel: twee om te wonen en één om te werken. Er komen in totaal ongeveer 240 appartementen, zowel luxe koopappartementen als kleinere tot middelgrote appartementen.

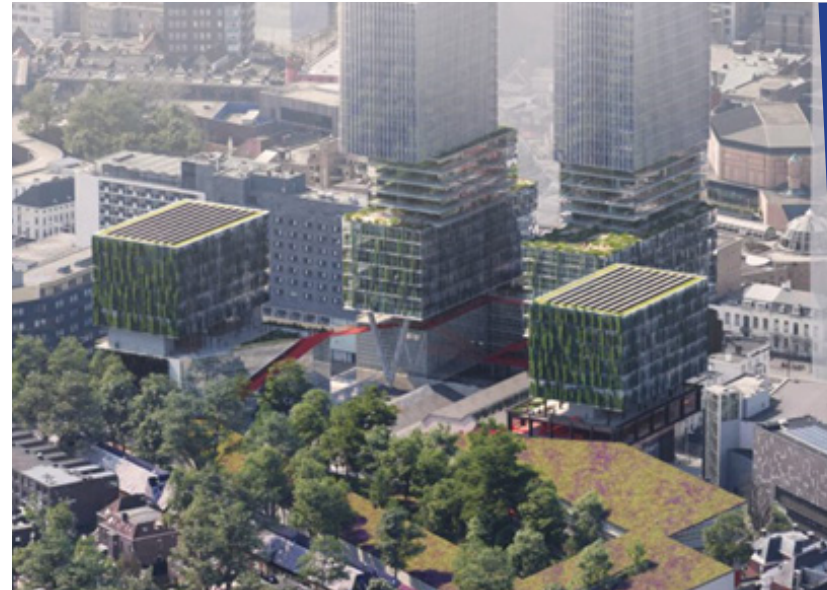
*Partners: AM, KCAP, ZUS en De Architecten Cie.*



## Nieuw kantooraanbod overspoelt de markt

Een latere opleverdatum heeft vervelende gevolgen voor bedrijven die zich in de nieuwbouw vestigen. Vodafone heeft in 2019 al getekend voor een nieuwbouwontwikkeling van AM. In The Edge worden onder andere Deloitte en AKD gehuisvest. Het wordt interessant te zien hoe hun huidige verhuurders reageren op de vertragingen. Worden de contracten verlengd om deze huurders te helpen overbruggen? Of zitten zij straks zonder kantoor?

De kans is groot dat veel kantoorruimte door deze vertragingen tegelijkertijd wordt opgeleverd, waardoor nieuw aanbod de markt overspoelt en de kantorenleegstand snel op kan lopen. Het is de vraag welke partijen 100.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe kantoren zullen vullen. Gelukkig is Eindhoven een stad waar start-ups groeien tot scale-ups en bloeien tot corporates. Zo begon Philips ooit, en zo is er nu bijvoorbeeld Sendcloud. Eindhoven heeft genoeg talent in huis om voor elke uitdaging een oplossing te vinden.



### VDMA

Op een deels in onbruik geraakt industrieterrein komt een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling van 85.000 vierkante meter, inclusief woningen, kantoren, horeca, openbare ruimte, publieksfuncties en een Brabants Stadsbos. Het bos wordt 3.200 vierkante meter groot en beslaat één derde van het terrein.

*Partners: Being, Timeless Investment, Diederendirrix, NULZES, OMA, FABRICations en DELVA.*

### De Nieuwe Eindhoven

Aan de Vestdijk wordt een woontoren van 70 meter hoog gebouwd, met ongeveer 180 appartementen. De toren staat op een smalle sokkel, waardoor er ruimte is voor een openbare tuin op straatniveau. De eerste woonlaag begint pas op een hoogte van 18 meter.

*Partners: Stein, Diederendirrex en DELVA.*



### Eurostaete

Tussen het Philips Stadion en Strijp-S wordt Eurostaete ontwikkeld, een woongebied op het terrein van een kantoorgebouw dat gesloopt wordt. Er komen 480 huurwoningen, vooral bedoeld voor middeninkomens. Op de begane grond is ruimte voor winkels en kantoren.

*Partners: Interesting Vastgoed en Van Deursen Group.*



### Ramon van Stekelenborg

Director Agency

ramon.vanstekelenborg@colliers.com

+31 6 52 39 58 74



### Tom Ras

Research Consultant

tom.ras@colliers.com

+31 6 83 94 53 69



### Ruben Quak

Research Consultant

ruben.quak@colliers.com

+31 6 82 42 35 85

## Over Colliers

Colliers is een beursgenoteerde vastgoedadviseur (NASDAQ, TSX: CIGI) en staat voor de nieuwe vastgoedwereld. We dragen bij aan een betere samenleving door een actieve rol te spelen in het oplossen van vastgoedvraagstukken.

We verbinden globale marktontwikkelingen en complexe data met de wereld van vastgoedeigenaren, vastgoedinvesteerdere en huurders van vastgoed. Dit stelt ons in staat de sector van morgen te begrijpen en expert te zijn op de toekomst van vastgoed.

Dankzij deze inzichten kunnen we waarde toevoegen aan de verschillende fases van de vastgoedcyclus en strategische klantrelaties opbouwen. We bieden creatieve oplossingen die niet alleen vandaag aantrekkelijk zijn, maar ook in de toekomst relevant en duurzaam blijven.

In Nederland werken we met 320 professionals die anders denken en de beste ideeën delen in een cultuur van ondernemerschap en klantgerichtheid. Onze opdrachtgevers kunnen rekenen op een betrouwbare partner die doordacht advies geeft. En een partij die hen de juiste kansen laat zien in de sectoren:



Winkels



Food & beverage



Woningen



Hotels



Kantoren



Logistiek & industrieel



Zorg



Religieus vastgoed

natuurlijk zijn we aangesloten bij de belangrijkste organisaties in ons vakgebied zoals het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, The Royal Institution of Chartered Surveyors, het Kwaliteitsregister van Makelaars Vastgoedcert en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

Colliers

Stadionplein 14 | 1076 CM Amsterdam | +31 (0)20 540 55 55 | amsterdam.office@colliers.com | www.colliers.nl

