6.3 Toekomstige Ontwikkelingen

Voorlopig is er vooral sprake van aarzeling op de kantorenmarkt. De enorme toename van kantoorruimte die er de afgelopen tien jaar heeft plaatsgevonden heeft voor voldoende voorraad gezorgd. Er wordt zeker niet meer op risico gebouwd. Er zal vooral nog kantoorruimte worden toegevoegd aan de voorraad in combinatie met andere functies. De nieuwe centrumontwikkelingen in Helmond, Best, Deurne en de ontwikkeling van subcentra in Eindhoven zijn combinaties van de functies wonen, retail en kantoren. Het gaat hierbij voor kantoren niet om substantiële metrages.

Nieuwe toevoegingen die nog wel gepland zijn, bevinden zich aan de westkant van Eindhoven, op Suytkade in Helmond en op het nieuwe bedrijventerrein Brandevoort. Geleidelijkheid is hier echter het motto. Angst voor verschuiving van kantoorfuncties met als gevolg leegstand op plaatsen waar dat niet gewenst is, bepalen in belangrijke mate de beslissingen.

Nog te ontwikkelen voorraad kantoorruimte

Kantorenparken	Planvoorraad in m²
High Tech Campus	200.000
Park-, Land Forum	200.000
Strijp-S	100.000
Flight Forum	80.000
Luchthavenweg	60.000
Business Park Eindhoven	50.000
Suytkade	40.000
Centrum Helmond	10.000
Park Diepenvoorde	10.000
Zuidzijde station Eindhoven	n.n.b.
Totaal	750.000

Bron: Eigen werk

Kantoorgebouw Innocom in Leende

Hoofdstuk 7
Winkelmarkt

2006

Zuidoost-Brabant
Cijfers en trends in Vastgoed

7. Winkelmarkt

7.1 Landelijke trends op de winkelmarkt

Consumentenbestedingen stijgen

2005 kan gekenschetst worden als het jaar waarin een kentering is opgetreden ten goede van de winkelmarkt. Jarenlang is er sprake geweest van een daling van het consumentenvertrouwen, hetgeen zich uitte in het achterblijven van de bestedingen die de consumenten deden in de detailhandel. Hoewel de economische groei nog voorzichtig is, lijkt er toch sprake te zijn van optimisme bij consumenten (een toename van de werkgelegenheid en de inkomens) en bij producenten (een toename van de afzet en omzet). Hoewel de koopkracht van de meeste Nederlanders nog niet groeide, leidde het perspectief op betere tijden wel tot meer bestedingen. Voor 2006 waarin over het algemeen een sterkere groei van productie en inkomen wordt verwacht betekent dit dat de daling van de vraag naar winkelvastgoed gestopt kan worden.

Dit optimisme is nog niet direct vertaald in een grotere opname, integendeel. Ten opzichte van 2004 is de opname van winkelvastgoed in 2005 met ruim 20% gedaald. Als gevolg van het gereedkomen van nieuwe winkelunits is het aanbod toegenomen in 2005 met zo'n 5%. Nieuwe panden zijn uiteraard aantrekkelijker dan oude, waardoor een verhuisbeweging op gang komt en uiteindelijk vooral oudere panden op minder goede locaties in het aanbod terecht komen. De leegstand op de Nederlandse winkelmarkt bedraagt in 2005 circa 8% van het totaal aantal verkooppunten en 7% van het totaal verkoopvloeroppervlak (1,9 miljoen m²). Er is sprake van een groei van de voorraad met circa 2%. De leegstand op A1- en A2-locaties is gelijk gebleven; in de grote steden komt op deze locaties geen leegstand voor, in de middelgrote en kleinere steden slechts in beperkte mate. Vooral in de aanloopstraten naar de centra zijn geen gebruikers te vinden voor de winkelpanden.

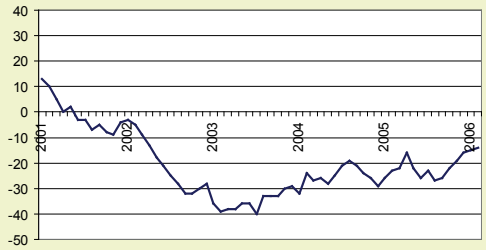
Grootschaligheid in en om binnenstedelijke gebieden

Schaalvergroting is één van de leidende ontwikkelingen geworden in de retail sector. De vraag naar grotere winkelunits is de afgelopen jaren sterk toegenomen, ook in binnensteden. Dit heeft tot nieuwe ontwikkelingen geleid in en aan de randen van diverse binnensteden. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van Entre Deux in Maastricht en Spuimarkt in Den Haag. Deze ontwikkelingen kunnen grote positieve of negatieve gevolgen hebben voor de routing in een bepaald winkelgebied. Een nieuwe ontwikkeling kan een winkelgebied doen opleven of bepaalde aangrenzende winkelstraten doen afsterven.

Kleinschaligheid in en om binnenstedelijk gebieden

Ook treedt schaalverkleining in de binnensteden op. Schaalverkleining is het gevolg van het specialisatieproces dat voortkomt uit een sterk vraaggestuurde consumentenmarkt. Hierdoor ontstaan zogenaamde superspeciaalzaken. Een voorbeeld is de bijouteriewinkel Six. Door hoge omloopsnelheden is het voor deze zaakjes mogelijk om kleinere voorraden aan te houden en hoge omzetten te genereren op kleinere oppervlakten (50 tot 75 m² wvo). Vooral in grote steden zijn de single brand stores in

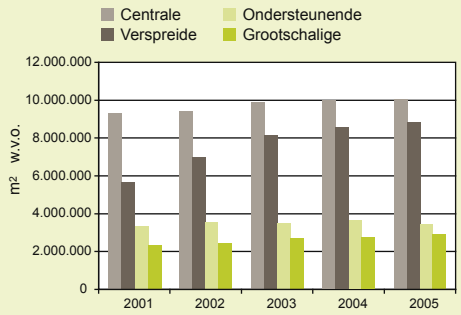
Consumentenvertrouwen (seizoensgecorrigeerd)



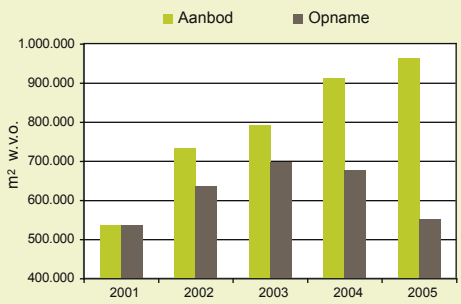
Bron: CBS, april 2006

Voormalig klooster De Zeven Zusters, Beek en Donk

Omvang winkelvloeroppervlak in Nederland per type winkelgebied



Aanbod en opname winkelvloeroppervlak >500 m² in Nederland



opkomst. Voorbeelden zijn Nike (women) en Diesel. Een single brand store zorgt ervoor dat de naamsbekend en het imago van het betreffende merk worden vergroot. Meestal dienen grote steden om een bepaald merk te introduceren en een voorsprong te geven. Consumenten kunnen zich in deze 'showrooms' oriënteren op hun aankoop. Het echte aankopen wordt gedaan op een retail warehouse locatie. De producten zijn hier goedkoper en deze locaties zijn gemakkelijker bereikbaar.

Vraag naar winkelruimte blijft groot

De vraag naar winkelruimte in het A1-winkelgebied was in 2005 nog steeds groot. De A1 winkelruimte die op de markt te huur wordt aangeboden, wordt in de regel direct weer opgenomen, zodat leegstand in deze winkelstraten niet of nauwelijks voorkomt. De vraag naar winkelruimte in A2-winkelstraten blijft redelijk groot. Dit heeft te maken met een verdringingseffect: detaillisten worden vanwege de hoge huren en de beperkt beschikbare ruimte gedwongen zich te vestigen op deze locaties. Daarnaast trekken de A2-locaties vanwege de lagere huur specifieke doelgroepen aan. De vraag naar winkelruimte in de aanloopstraten is incidenteel. Afhankelijk van de locatie en de beschikbaarheid van courante winkelruimte, is de vraag in meer of mindere mate aanwezig. De beslissing om uiteindelijk in deze gebieden een winkelpand te huren, duurt gemiddeld genomen aanmerkelijk langer dan enkele jaren geleden, waardoor deze winkelruimte langer te huur staat.

Huurprijzen

De ontwikkelingen op de winkelmarkt zoals geschetst, zijn terug te vinden in de huurprijzen. De blijvend hoge vraag naar winkelruimte op de beste locaties heeft hier tot een lichte tot matige stijging van de huurprijzen geleid (1% tot 4%). De hoogste huurprijzen worden nog steeds betaald in Amsterdam, Maastricht en Rotterdam (€ 1000 tot € 1650). In Brabant wordt de hoogste huurprijs betaald in Eindhoven, ongeveer € 1200 per m^2 per jaar.

Niet alleen de stijging van de huurprijzen op deze markt is opvallend, ook de bereidheid van huurders om voor een langere termijn afspraken te maken met de belegger, wijkt af van de trend op andere deelmarkten. Hetzelfde geldt voor de strijd om een plek buiten de binnensteden voor de grootschalige detailhandel. De huurprijzen op GDV-/PDV-locaties zijn ondanks de tegenvallende omzetcijfers de afgelopen jaren toegenomen. De hoogste huurprijs in Nederland ligt tussen de € 125 en € 140 per m^2 wvo per jaar (Villa Arena in Amsterdam en Alexandrium in Rotterdam). De gemiddelde huurprijs ligt tussen de € 60 en € 125 per m^2 wvo per jaar.

Faillissementen

Tegenvallende omzetten en stijgende kosten hebben bij veel detaillisten geleid tot zeer kleine marges. Ook in 2005 hebben weer veel winkeliers de deuren noodgedwongen gesloten. Lokaal gaat het daarbij vooral om zelfstandige ondernemers met één of enkele winkels. Maar ook grotere ketens blijken niet in staat de concurrentie vol te houden. Op het terrein van de supermarkten woedde in 2005 een prijzenslag, die leidde tot herpositionering van de formules van supermarktconcern Laurus. In 2006 leidde dit zelfs tot sluiting van meerdere filialen. Andere voorbeelden van ketens die ten onder gingen in de strijd om de euro van de consument, zijn

Ook lokale winkels worden steeds mooier, Mierlo

Nieuwstraat in Eersel is in perfecte staat

Kaldi koffie & thee, Helmond. De nieuwe Oil & Vinegar?

kinderkledingwinkel Villa Happ, elektronicaketen Raf Staffhorst, dameskledingformule Be More en fotospeciaalzaak Kral. Vooral onder de kwetsbare groep zelfstandigen worden in 2006 meer sluitingen verwacht.

Internationale ketens

Formules als MediaMarkt, Hennes&Mauritz en Zara hebben nog niet zo lang geleden hun eerste vestigingen in Nederland geopend, maar zijn nu al niet meer uit het straatbeeld weg te denken. Recente nieuwkomers zijn onder andere de kledingformule New Yorker, het elektronicaconcern Saturn, de drogisterijformule Savers en de bijouterieketen Claire's en Build-A-Bear Workshop. Deze geven aan dat nieuwkomers vooral buitenlandse partijen zijn die de Nederlandse markt op willen. Ook bij de opkomst van brand stores spelen internationale concerns, zoals Nike, een belangrijke rol.

Perifere detailhandel (PDV) en grootschalige detailhandel (GDV)

De Nota Ruimte lijkt in de komende tijd meer mogelijkheden aan de rand van de stad te creëren. Het Rijk heeft bovendien de branche-eisen vanuit het ruimtelijk beleid losgelaten. En zo is na jaren een traditie van strakke regie omgeslagen in verregaande liberalisatie. Met dit nieuwe beleid zal het verschil tussen perifere detailhandelsvestigingen en grootschalige detailhandelsvestigingen worden losgelaten. Dit betekent dat naast de PDV-branches, te weten doe-het-zelf, woninginrichting en tuincentra, andere vormen van grootschaligheid (GDV) mogelijk worden op de zogenoemde 'retail warehouse' locaties. Grootschalige detailhandel zijn vestigingen van minimaal 1500 m². Voorbeeld hiervan is het Amsterdam Arena-gebied.

In Nederland bestaan relatief veel GDV-/PDV-locaties (126). De totale winkelvoorraad op retail warehouse locaties in Nederland bedraagt circa drie miljoen m² wvo. Dit is 12% van de totale m² winkelvoorraad in Nederland. Hiermee staat Nederland op de vijfde plaats binnen Europa. Ondanks dat de sector woninginrichting en de doe-het-zelf sector een daling van de omzet zien, kent de retail warehouse sector een leegstandspercentage van slechts 5,4%. Dit is 2% lager dan het leegstandspercentage voor de winkelmarkt als geheel.

Filialisering

De winkelketens hebben de laatste jaren onderkend dat niet voor ieder publiek en voor iedere locatie dezelfde formule wenselijk is. De supermarkt in het wijkwinkelcentrum moet anders zijn dan die bij het station. De drogist in het stadscentrum moet afwijken van die in de nieuwbouwwijk. Filiaalbedrijven gaan werken met verschillende soorten winkels onder hun eigen merknaam, gericht op de passerende consument. De vestiging van supermarkten bij benzinestations en spoorwegstations is hiervan een gevolg. Supermarkten, drogisterijen en warenhuizen zijn op zoek naar nieuwe formules die enerzijds de kwaliteit van de eigen formule uitstralen en die anderzijds speciaal afgestemd zijn op het passerende of in die omgeving wonende publiek. Sobere basismarkten van Albert Heijn en biologische supermarkten van Ekoplaza doen hun intrede.

Allochtone supermarkten zijn in opkomst, Helmond

Al meer dan veertig jaar op dezelfde locatie. Donders kwaliteitsschoenen tegen een redelijke prijs.

Overzicht winkelvloeroppervlak in Zuidoost-Brabant

Gemeente	Totaal m² WVO	Aantal winkels	WVO per 1.000 inw.
Asten	39.883	123	2.455
Bergeijk	34.358	122	1.902
Best	49.348	177	1.704
Bladel	35.012	161	1.829
Cranendonck	39.718	164	1.982
Deurne	62.109	245	1.940
Eersel	24.403	113	1.332
Eindhoven	408.098	1.734	1.957
Geldrop-Mierlo	51.344	249	1.359
Gemert-Bakel	46.562	192	1.672
Heeze-Leende	23.566	113	1.549
Helmond	155.243	682	1.812
Laarbeek	32.704	151	1.511
Nuenen	45.911	152	1.978
Oirschot	30.962	147	1.729
Reusel De-Mierden	24.952	117	2.031
Someren	35.728	115	1.974
Son en Breugel	81.516	132	5.392
Valkenswaard	59.713	313	1.924
Veldhoven	77.361	291	1.809
Waalre	17.032	71	1.034
Totaal	**1.375.523**	**5.564**	**1.894**

Bron: Locatus database 1 april 2006

Flagshipstores en straat branding

Het koopgedrag van de consument verandert; de consument is op zoek naar bijzondere winkels die een eigen uitstraling hebben en klantgerichter zijn door een specifiek assortiment gericht op persoonlijke life-style. Het inspelen op de individualisering is een kans voor de onderneming. In de zogenoemde 'flagshipstores' wordt ingespeeld op het nieuwe consumptiepatroon met als bron individuele identiteit.

Deze representatieve winkels verkopen een deel of het gehele assortiment van één merk en het winkelpand dient als een visitekaartje van het bewuste merk dat men vertegenwoordigt. De opzet van deze winkels is het promoten van de merknaam met het uiteindelijke doel de afzet van het bewuste merk te vergroten. Daarbij gaat het om fabrikanten die bij voorkeur de complete bedrijfskolom in handen willen hebben en daardoor hun eigen afzetkanalen creëren. Producten worden gekoppeld aan dienstverlening en aan belevenissen. Om dit te kunnen realiseren zullen ook de winkelpanden uitstraling moeten hebben en zich moeten bevinden in een passend gebied. Deze formules hebben interesse voor winkelruimte in de betere winkelgebieden van de grotere steden. Hierdoor ontstaat de straat-branding. Het bekendste voorbeeld is de PC Hooftstraat in Amsterdam, maar ook in Utrecht, Den Haag, Rotterdam en kleinere steden als Groningen en Maastricht is dit proces gaande.

Leegstandpercentages winkels Zuidoost-Brabant

Gemeente	leegstand m² incl. transities	% leegstand incl. transities
Asten	5.867	14,7%
Bergeijk	1.805	5,3%
Best	2.407	4,9%
Bladel	3.271	9,3%
Cranendonck	2.671	6,7%
Deurne	4.662	7,5%
Eersel	1.073	4,4%
Eindhoven	32.889	8,1%
Geldrop-Mierlo	1.743	3,4%
Gemert-Bakel	2.540	5,5%
Heeze-Leende	536	2,3%
Helmond	16.399	10,6%
Laarbeek	7.203	22,0%
Nuenen	2.015	4,4%
Oirschot	5.482	17,7%
Reusel-De Mierden	1.849	7,4%
Someren	1.943	5,4%
Son en Breugel	7.915	9,7%
Valkenswaard	4.669	7,8%
Veldhoven	1.356	1,8%
Waalre	115	0,7%
Totaal	**108.410**	**7,9%**

Aantal winkels excl. servicepunten
Totaal wvo en winkelaantallen is incl. leegstand en transities
Bron: Locatus, 1 april 2006

7.2 Regionale winkelmarkt

Noord-Brabant is met 3,8 miljoen m² winkelruimte na Zuid-Holland de nummer twee in winkelvoorraad. De provincie kent vier belangrijke winkelsteden, Eindhoven, Breda, Den Bosch en Tilburg. Eindhoven heeft de grootste voorraad winkels van de provincie met 408.000 m² verdeeld over 1734 winkelunits (Ekkersrijt niet meegerekend). Dit betekent dat deze stad 1,96 m² wvo per inwoner biedt, hetgeen veel meer is dan in vergelijkbare steden (1,54 m² vvo per inwoner). Omdat de verwachting is dat het inwonertal van de stad nog met zo'n 14.000 zal toenemen de komende vijf jaar hoeft dit echter nog geen probleem op te leveren. Er is echter wel voorzichtigheid geboden bij verdere plannen.

Lokale initiatieven om de bezorgdiensten over te nemen

Het aanbod aan winkelruimte in het centrum van Eindhoven is het afgelopen jaar toegenomen, hetgeen ertoe leidde dat zelfs in de drukste winkelstraten units incidenteel te huur staan. De voorraad in Eindhoven is gestegen met ongeveer 20.000 m². Gemiddeld genomen duurt het langer voordat de aangeboden unit verhuurd wordt, maar van structurele leegstand is in het A1-winkelgebied geen sprake. De huurprijzen zijn in 2005 gestabiliseerd en laten incidenteel nog een lichte stijging zien. Het afgelopen jaar is in het centrum van Eindhoven de MediaMarkt geopend. Het 7000 m² grote pand is het sluitstuk van de herontwikkeling van winkelcentrum Piazza op de kop van Eindhovens populairste winkelstraat de Demer. Momenteel is deze Mediamarkt de grootste in Europa.

Voornamelijk lokale winkels in het centrum van Son

Huurprijzen

De huurprijzen op de winkelvastgoedmarkt zijn het afgelopen jaar gemiddeld genomen gestabiliseerd. De beslissingstrajecten en onderhandelingen over de huurcontracten duren in de regel langer dan voorheen. Door de toegenomen keuzemogelijkheden in het aanbod is de potentiële huurder kritischer geworden en neemt hij steeds vaker een afwachtende houding aan.

Huurprijzen winkelruimte (in €/m² per jaar)

Plaats	Locatie	2005	
		van	tot
Eindhoven	Demer	950	1.200
	Hermanus Boexstraat	500	625
	Heuvelgalerie	200	900
	Marktstraat	750	800
	Rechtestraat	450	1.000
	Vrijstraat	225	500
	Piazza	800	1.100
	Winkelcentrum Woensel	325	600
Helmond	Elzas Passage	275	475
	Markt	175	300
	Veestraat	225	500
	Engelseweg	60	80
Veldhoven	City Centrum	225	350
Son en Breugel	Ekkersrijt	70	95

Bron: Eindhoven in perspectief, DTZ Zadelhoff

Woodstore aan de Eindhovenseweg in Waalre

Jaarprijs NRW 2006

Zeven winkelcentra die in 2005 zijn afgebouwd, werden genomineerd voor de NRW (Nederlandse Raad van Winkelcentra) Jaarprijs 2006. Bij de beoordeling van de ingediende projecten speelde de mate waarin het project een bijdrage levert aan de kwalitatieve ontwikkeling van winkelcentra in Nederland een belangrijke rol. Twee van de zeven genomineerden zijn Zuidoost-Brabantse winkelcentra.

- Centrumplan Valkenswaard te Valkenswaard
- Piazza Center te Eindhoven

Uiteindelijk viel het Piazza Centrum in de prijzen: er werd een eervolle vermelding uitgereikt voor dit project van William Properties.

Terecht een eervolle vermelding? De meningen lopen uiteen

Detailhandelsnota

Door de gemeente Eindhoven is in de loop van 2005 de nieuwe detailhandelsnota gepubliceerd. In de nota worden duidelijke keuzes gemaakt voor het al dan niet voortbestaan van meerdere winkelstrips in de verschillende buurten en wijken van de stad. Een sterkte-en-zwakteanalyse laat zien dat niet voor alle centra en strips die nu in de stad aanwezig zijn, nog plaats is. Vooral de buurtcentra die slechts bestaan uit enkele detailhandelsunits, maar zonder supermarkt zullen de komende jaren gaan verdwijnen. Het beleid van de gemeente richt zich op een nieuwe invulling voor de strips waarbij de ontmoetingsfunctie gehandhaafd blijft. Zorg en welzijnsfuncties kunnen hier een plaats krijgen, maar ook kleinschalige bedrijvigheid is niet uitgesloten. De detailhandelsnota sluit verdere ingrepen in de binnenstad voorlopig uit. Aan de rand van de binnenstad zullen nog wel enkele ontwikkelingen plaatsvinden met een specialistisch karakter. Zo zal de nieuwe stationszone meer detailhandel kunnen bevatten gericht op passanten. Het gebied De Bergen zal voor specialistische, kleinschalige detailhandel gericht op cultuur, vermaak en avontuur beperkte uitbreidingsmogelijkheden bieden.

Huren aan de J. van Lieshoutstraat stijgen ten gevolge van de ligging tegenover de zuiduitgang van de Heuvelgalerie

De Admirant, Eindhoven

Rond de Admirant is een nieuwe markante, herkenbare winkelstraat in het centrum van Eindhoven, ontsloten vanaf het 18 Septemberplein en de Vrijstraat. De nieuwe winkelstraat wordt onderdeel van het bestaande winkelgebied. Rond de Admirant bevat circa 13.500 m² winkelruimte en is aldus een unieke kans voor de ambitieuze en blijvend vernieuwende ondernemer. De beschikbare ruimten variëren in grootte van circa 50 tot ruim 1000 m². Er is een ideaal-typisch branchepatroon vastgesteld met verschillende branchegroepen: food (beperkt), modisch, vrije tijd, huishoudelijk, persoonlijke verzorging en lifestyle/design. Hier en daar is verder nog horeca voorzien. De huurprijzen zullen variëren van € 150 per m² per jaar tot € 650. De winkelpanden zullen in 2007 opgeleverd worden.

Winkelcentrum Woensel, Eindhoven

Hoewel er nog steeds gebouwd aan de renovatie en uitbreiding van dit tweede stadshart van Eindhoven zijn de contouren nu duidelijk en is ook een groot gedeelte van het vernieuwde centrum in gebruik genomen. Infrastructuur en woningen moeten de komende tijd nog worden afgemaakt. In totaal is er ruim 10.000 m² winkelruimte toegevoegd.

Strijp-S, Eindhoven

In de nieuwe ontwikkeling op Strijp-S is ook plaats voor een beperkt detailhandelsaanbod. Dit moet hier gericht zijn op bezoekende en daar wonende en werkende consumenten. Cultureel aanbod, aanbod van food in de vorm van een food plaza en specialistische detailhandel gericht op de zich daar vestigende bedrijven is mogelijk.

Catharinahuis, Eindhoven

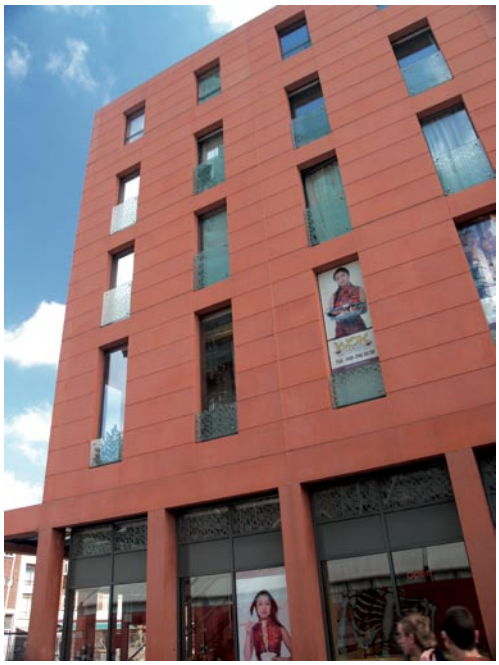
Het Catharinahuis is de missing link tussen Smalle Haven en stad.
Tussen de Catharinakerk en Dynamo zijn het Catharinaplein en het Catharinahuis gerealiseerd. Zo werd een lus gecreëerd in het centrum. Het winkelend publiek in de Rechtestraat kan daardoor op een logische manier doorlopen naar de ingang van de Heuvel Galerie. Ook wordt er op deze manier een doorgaande route in het uitgaanscentrum gevormd, want bezoekers van het Stratumseind kunnen straks langs het Catharinaplein en het Catharinahuis een uitstapje maken naar de horeca-gelegenheden aan de markt.

Piazza, Eindhoven

Dit winkelcentrum op A1-locatie is geopend in de lente van 2004 en heeft vier verdiepingen met winkels, omgeven door een opmerkelijk transparant ontwerp. Een prestigieus, losstaand glazen dak verbindt het Piazza Center met de Bijenkorf en de hoofdstraat van de binnenstad. In 2005 is er een voetgangersbrug gekomen die MediaMarkt, verbindt met de openbare parkeergarage en het winkelcentrum. De kantoren liggen op de derde en vierde verdieping. In 2005 is het sluitstuk op het winkelcentrum geopend: De Mediamarkt met een afname van 7000 m². De Mediamarkt is met een loopbrug verbonden aan het Piazza centrum.

Kwaliteit behoeft geen krans, WC Woensel Eindhoven

Leolux meubelen op PDV locatie Engelseweg, Helmond



Multifunctioneel gebouwd: Catharinahuis. Winkels onderin en studentenhuisvesting erbovenop

Het nieuwe centrum van Helmond

Helmond is de laatste decennia in een snel tempo gegroeid. De voorzieningen zijn niet in voldoende mate meegegroeid. Het centrum moet weer een levendige plek worden waar men elkaar kan ontmoeten, kan winkelen, enzovoorts. Ook moet de mogelijkheid gecreëerd worden om dichtbij die voorzieningen te gaan wonen. De planning is dat er in 2008 begonnen wordt met de bouw en dat het geheel in 2009/2010 opgeleverd gaat worden. Het totale winkelgebied in het centrum zal ongeveer 1,5 keer zo groot worden. In het kort komen er de volgende detailhandelsvoorzieningen: 10.000 m² bvo (kleinschalige) winkels; 7500 m² bvo (grootschalige) winkels; 5500 m² bvo supermarkt en aanvullende verswinkels.

Er is veel aandacht besteed aan de uitstraling, Veestraat, Helmond

Centrumplan-west, Valkenswaard

Het winkelhart van Valkenswaard is aangevuld met nieuwe, hoogwaardige winkels. Aan beide uiteinden van de Corridor zijn hoogwaardige winkels toegevoegd, waardoor aantrekkelijk winkelgebied is ontstaan. De eerste fase bestaat uit de realisatie van het winkelcentrum De Kerverij, dat sinds 2003 is geopend. Vervolgens is aan de westzijde van de Corridor in Valkenswaard, rondom de Albert Heijn en het winkelcentrum Valkenstaete, nieuwe winkelruimte toegevoegd. Deze winkels zijn geopend in mei 2005. Het gaat om ongeveer 2000 m² winkelruimte en 250 parkeerplaatsen.

Winkelcentrum Wolfsberg wordt fraai ingebed in de bestaande winkelstructuur

Centrumplan, Deurne

In het centrum van Deurne wordt nog gebouwd aan een vernieuwing van het winkelgebied. Het plan Wolfsberg omvat zowel appartementen als winkelruimte. De winkelruimte betekent vernieuwing van bestaande ruimte en uitbreiding. Veel zittende winkeliers zullen een grotere plaats vinden in het nieuwe deel van het centrum. Daarnaast is ook uitbreiding voorzien met nieuwe huurders. Ook is er plaats voor niet commerciële voorzieningen. De openbare ruimte wordt geheel aangepast om Deurne meer allure mee te geven. In totaal gaat het om 10.000 m² winkels, 161 appartementen, een cultureel centrum en twee ondergrondse parkeergarages.

Centrumplan, Best

In 2005 is het masterplan voor het nieuwe centrum van Best gelanceerd. Dit masterplan heeft vooral tot doel in Best een centrum te creëren. Ondanks het feit dat oost en west niet langer gescheiden is door het spoor, is er van een centrum nog geen sprake. Nieuwe winkels en andere voorzieningen en herinrichting van de openbare ruimte moeten het dorpsplein, de hoofdstraat en het gebied rondom het station een nieuw karakter geven. Hoe omvangrijk de uitbreiding van het winkelareaal zal zijn, is op dit moment nog niet aan te geven.

De herinrichting van het centrum van Best is in volle gang

Hoofdstuk 8
Bedrijfsruimtemarkt

2006

Zuidoost-Brabant
Cijfers en trends in Vastgoed

8. Bedrijfsruimtemarkt

8.1 Landelijke bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt kampt in Nederland al jaren met een groot kwalitatief probleem. Bedrijfsruimte van hoge kwaliteit is schaars, en de bouw van nieuwe bedrijfsruimte is sterk afhankelijk van overheidsbeleid, waardoor lange procedures zorgen voor niet-marktconforme ontwikkelingen. Er is in kwantitatief opzicht voldoende bedrijfsruimte beschikbaar. De verandering van de economische structuur zorgt voor een groot aanbod van bedrijfshallen, waar voorheen de productie plaatsvond van goederen die nu geïmporteerd worden.
In 2005 was het aanbod van bedrijfsruimte 8,3 miljoen vierkante meter. Historisch gezien is dit nog nooit zo hoog geweest, hoewel de stijging van het aanbod minder sterk was dan in voorgaande jaren. In 2005 groeide het aanbod met bijna 12%. Het topjaar was 2003 met een stijging van 46%. Ondanks de afnemende stijging blijft het aanbod steeds verder toenemen. In 2005 steeg het aanbod met bijna 1 miljoen vierkante meter.

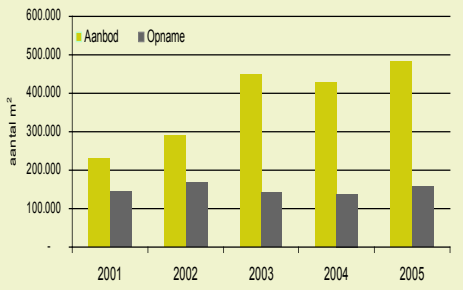
Landelijk is het opnameniveau redelijk stabiel, maar per regio verschilt het sterk. Vergeleken met een jaar eerder is de opname circa 200.000 m² lager uitgekomen dan een jaar eerder op 2 miljoen vierkante meter (2004 2,2 miljoen). Deze lichte daling ligt wel boven het meerjarig gemiddelde.
De afname van de activiteit op de bedrijfsruimtemarkt is vooral te wijten aan de tegenvallende economische prestaties van ons land tot en met 2004, evenals aan een tekort aan geschikt aanbod. Zo blijken bedrijven in de productiesector hun huisvestingsbeslissingen op de lange baan te schuiven, als reactie op tegenvallende bedrijfsresultaten. De logistieke sector, die in 2004 een groot deel van de opname voor haar rekening nam, heeft in 2005 grote moeite om kwalitatief goede bedrijfsruimte te vinden. De ruimtevraag van deze sector lijkt evenwel onverminderd groot te zijn.

De verhouding tussen opname en aanbod, de krapte-indicator, liet een dalende tendens zien van 1999 tot 2004: van 72% naar 30%. In 2005 was er een stijging van 2 procentpunt ten opzichte van 2004: 32%.

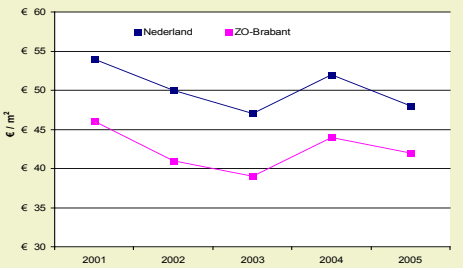
De aantrekkende economie in 2005 heeft ondernemers optimistischer gemaakt. Dit is op de bedrijfruimtemarkt te zien aan de grotere opname, die heeft plaatsgevonden door de sectoren Industrie en Bouwnijverheid. Veelal is dit een voorloper van extra vraag uit andere sectoren.

Een derde deel van het huidige aanbod op de bedrijfsruimtemarkt sluit kwalitatief gezien niet meer aan bij de eisen en wensen van de bedrijven van nu. De leegstand en verpaupering neemt steeds verder toe. Hierdoor wordt het belang van herstructurering en revitalisering steeds belangrijker. Door maatregelen als deze nemen de kansen voor verhuur van deze bedrijfspanden toe. Ook de krapte op de markt voor nieuwe courante bedrijfsruimten zal hierdoor minder worden. De kwaliteit van de omgeving en de uitstraling van de locatie hebben een grote invloed op de verhuurkansen. De initiatieven om bedrijventerreinen te revitaliseren, die door het Rijk en gemeenten zijn genomen in de afgelopen tien jaar, worden nu geconcretiseerd. Herontwikkeling en functiewijzigingen nemen hierbij toe. Samenwerkingsvormen tussen bedrijven en de overheid (PPS bij

Ontwikkeling aanbod en opname bedrijfsruimte (> 750 m²) in regio Eindhoven



Gemiddelde huurprijs bedrijfsruimte



Telecombedrijven op Flight Forum, Eindhoven

Bedrijfsruimte of leisureruimte?
Poppodium Plato, Helmond - Tegenhanger van 013

parkmanagement) zijn in opkomst, zowel in de herontwikkeling als in het daarop volgende beheer.

De toename van het aanbod op deze markt is in 2005 voor een zeer groot deel toe te schrijven aan het op de markt komen van verouderde panden, veelal grote metrages in oude productiehallen. Dit betekent dan ook een stijging van de structurele leegstand, tenzij er andere bestemmingen gevonden worden of gesloopt wordt.

Het verschil in huurprijzen tussen nieuwe eersteklasbedrijfsruimte en verouderde bedrijfruimte neemt verder toe. De relatieve schaarste in eersteklasbedrijfsruimte heeft als gevolg dat de huurprijzen in dit segment stabiel zijn gebleven of licht zijn gestegen in sommige regio's. De huurprijzen van verouderde bedrijfsruimten zijn gedaald als gevolg van de ruime marktsituatie en zullen verder onder druk komen te staan. De gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte is de afgelopen jaren rond de € 50 blijven schommelen. Voor 2005 gold een daling van deze prijs van € 52 naar € 49. Veel bedrijven verlaten hun verouderde en incourante bedrijfsruimten en vestigen zich in nieuwbouwobjecten, welke efficiency-voordelen opleveren. Er worden dan meer oude vierkante meters achtergelaten dan nieuwe betrokken.

In vergelijking met tijden van hoogconjunctuur is het bouwen op risico momenteel zeer beperkt. Het bouwen in opdracht van eindgebruikers zorgt ervoor dat het vastgoed niet op de markt wordt aangeboden. Bij de realisering van bedrijfsgebouwen spelen flexibiliteit, intensief ruimtegebruik en duurzaam bouwen in toenemende mate een belangrijke rol.

Sligro in het nieuws door overname Edah winkels

Shurgard opslagruimte voor particulieren, Veldhoven

8.2 Opname en aanbod regionale bedrijfsruimtemarkt

Opname

De totale opname in het jaar 2005 op de bedrijfsruimtemarkt in Zuidoost-Brabant kwam uit op ongeveer 158.000 m². Dit betekent een relatief forse toename. Voor het eerst sinds 2000 is er weer sprake van een stijging, nu met ongeveer 15%. Vooral in Best en in Helmond steeg de opname. In Eindhoven was eveneens sprake van een stijging, terwijl de opname in de overige gemeenten gelijk bleef of daalde.

In Helmond kwam de opname voor rekening van een transportonderneming en groothandelsbedrijven (samen ruim 20.000 m²). In Eindhoven namen Armada Signs (nu HVL Armada outdoor, producent van lichtreclame en bewegwijzering) en computerhandelsonderneming Paradigit respectievelijk 7000 en 5700 m² af. In Best werd door DM Technology (Digitale me-

Health City heeft zijn deuren geopend op bedrijventerrein de Pinckart, Nuenen

Omvangrijke transacties bedrijfsruimte 2005

Plaats	Locatie	Huurder/Koper	Metrage (m²)
Nuenen	Eeneind	Magic Fair Attractions	8.700
Bergeijk	Het stoom	Burns BV	8.700
Helmond	B.Z.O.B.	Brutex BV	7.700
Helmond	De Weijer	Wilbers Carnaval	7.200
Eindhoven	Eindhoven Airport	Armada signs BV	7.000
Helmond	Hoogeind	Transportbedrijf	6.700
Nuenen	Eeneind	Ban Bouw BV	5.800
Eindhoven	De Hurk	Paradigit Computers BV	5.700

Bron: Eindhoven in perspectief, DTZ Zadelhoff

dia) en Aluma Zonweringen beiden voor ongeveer 2500 m². afgenomen. TPG Post en LG Philips Displays waren in Veldhoven verantwoordelijk voor circa 65% van de opname. In Eindhoven is een verschuiving merkbaar van bedrijfsruimte in de richting van de A2-zone. De ligging aan deze snelweg, de verwachte verbreding hiervan met meerdere op- en afritten en de aanleg van de hoogwaardige openbaarvervoerlijn van Eindhoven Centrum naar Meerhoven en Eindhoven Airport dragen hieraan bij. Door de nieuwe locatie Flight Forum en de nieuw uit te geven bedrijvenlocaties Park Forum en Land Forum aan de westzijde van Eindhoven lijkt deze verschuiving van het zwaartepunt in de dynamiek zich de komende jaren voort te zetten.

Uitstekende locatie aan de A2, De Hurk, Eindhoven

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte bevindt zich voornamelijk in de stad Eindhoven. Evenals het landelijke beeld is een groot deel van het aanbod verouderd of, economisch, fysiek of locationeel. In 2005 lag het totale aanbod op bijna een half miljoen vierkante meter, na een stijging van ruim 10% in dat jaar. Ook relatief gezien lag het aanbod in Eindhoven op het hoogste niveau in de regio. In Helmond en Best was het aanbod beperkt, terwijl de andere gemeenten een wisselend beeld te zien gaven. De regio Eindhoven beschikt overwegend over een goed kwalitatief aanbod. Er is echter zowel een tekort aan bedrijfsruimte voor grootschalige bedrijven in de sectoren productie en logistiek als aan ruimte voor kleinere en startende hightech-bedrijven

De grauwe monotonie doorbroken, 't Rijt Oost, Deurne

8.3 Huurprijzen

De marktontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de huurprijzen voor bedrijfsruimten in 2005 stabiel zijn gebleven. Voor eersteklasbedrijfsruimten werd op Eindhoven Airport en Eindhoven Acht € 57 per m² per jaar betaald. De prijzen van bedrijfsruimte van mindere kwaliteit staan sterk onder druk. Zo sterk vaak dat alternatieve bestemmingen worden overwogen indien daartoe de mogelijkheden bestaan. Voor de ruimte van goede kwaliteit zal dankzij de aantrekkende economie ook in 2006 voldoende belangstelling bestaan. De verwachting is dat nieuw aanbod slechts mondjesmaat op de markt gebracht zal worden, zodat de huurprijzen ook in 2006 rond de € 55 tot € 60 zullen blijven schommelen.

Huurprijzen bedrijfsruimte in 2005 (in €/m²/jaar)

Plaats	Locatie	2005
		van-tot
Eindhoven	De Hurk	€ 40-€ 50
	Eindhoven Airport	€ 39-€ 57
	Eindhoven/Acht	€ 45-€ 57
	Kapelbeemd	€ 38-€ 45
Helmond	B.Z.O.B	€ 34-€ 45
	De Weijer	€ 34-€ 45
	Groot Schooten	€ 39-€ 43
Best	Breeven/'t Zand	€ 30-€ 43
Son	Ekkersrijt	€ 37-€ 50
Veldhoven	De Run	€ 32-€ 46

Bron: Eindhoven in perspectief, DTZ Zadelhoff, 2005

8.4 Nieuwe vestigingen en uitbreidingen in de regio

Chinese gigant Haier in Eindhoven

Haier is China's grootste fabrikant van huishoudelijke apparaten. Voor de komende jaren wil het Chinese staatsbedrijf (ruim 35.000 werknemers) ook een kwalitatief hoogstaand en bekend merk in Europa worden. Het nieuwe Europese hoofdkantoor voor de jonge IT-divisie in Eindhoven speelt daarin een belangrijke rol. Vanuit Eindhoven moet de verkoop voor heel Europa worden opgezet en gecoördineerd. Haier in Eindhoven werft binnenkort hoofdzakelijk verkopers, marketingmedewerkers en productmanagers. De reden waarom een Europees hoofdkantoor in Eindhoven komt, is dat veel Nederlanders talent hebben en veel talen spreken; bovendien ligt deze regio logistiek aantrekkelijk. Maar liefst drie grote vliegvelden in de buurt: Schiphol, Düsseldorf en Brussel. Ook de afstand naar de haven in Rotterdam is te overzien en Nederland kent belangrijke importvoordelen. Het totale Haier-assortiment omvat ruim 15.000 verschillende producten, verdeeld over 96 categorieën.

Philips krijgt er een sterke concurrent bij in Europa

TNO Automotive naar de regio Helmond

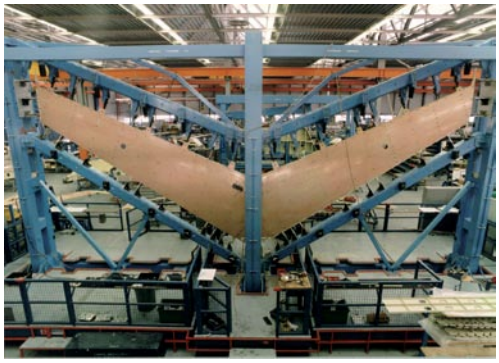
TNO is een kennisorganisatie voor bedrijven, overheden en maatschappelijke organisaties. Meer dan 5.000 medewerkers werken dagelijks aan het ontwikkelen en toepassen van kennis. Door de herhuisvesting van TNO Automotive ontstaan 250 arbeidsplaatsen, die direct aansluiten op de competenties van de regio. Hierbij zal naar verwachting ca. 30% van de te verplaatsen arbeidsplaatsen ook daadwerkelijk door nieuwe (regionale) mensen moeten worden ingevuld. Door de plaatsing in de regio zal de samenwerking met de industrie verbeteren, waardoor het innovatieve vermogen van het bedrijfsleven en daardoor de concurrentiepositie zal verbeteren. Dit alles zal de ontwikkeling rond Brainport versterken en doordat TNO Automotive ook voor grote buitenlandse klanten werkt, zal het internationale economische verkeer toenemen.

High Tech Automotive industrie neemt toe in de regio

Stork SP Aerospace BV verhuist naar Helmond

Na een uitgebreide inventarisatie van verschillende mogelijkheden heeft Stork SP Aerospace de onderhandelingen over de koop van een gebouw aan de Grasbeemd in Helmond afgerond. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 4.400 m2 bedrijfsruimte met circa 2.575 m2 kantoorruimte en is gelegen op een perceel van circa 2,75 ha. De bedrijfsruimte zal worden aangepast en substantieel uitgebreid.

Stork SP Aerospace heeft 215 medewerkers en ontwikkelt en produceert landingsgestellen en aanverwante systemen voor vliegtuigen en helikopters. Voor de Europese Joint Strike Fighter gaat Stork de flaperon maken.



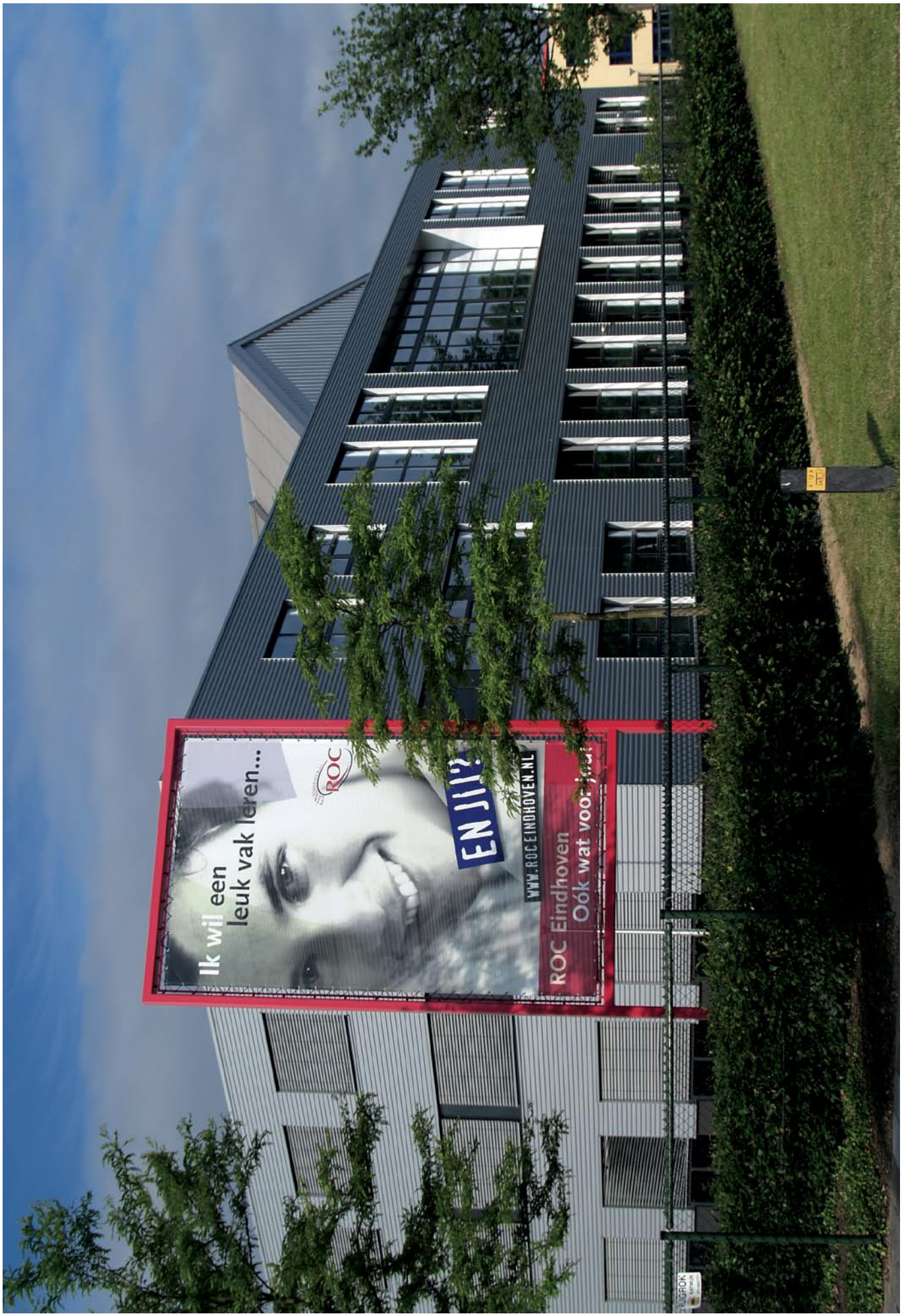
High Tech vliegtuigindustrie naar Helmond

Inspirationcenter Volvo De Beemd in Best

Bedrijventerrein 't Zand wordt gekenmerkt door een mix van grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid. In het noordelijke deel is onlangs een nieuwe zone ontwikkeld, "De Ronde". Het betreft hier geschakelde, kleinschalige bedrijfsruimten en woonwerkunits.

Als eerste aanzet tot de ontwikkeling van een uitbreiding van bedrijventerrein 't Zand is in augustus 2005 Volvo De Beemd gestart met de realisatie van een centrale showroom voor de gehele regio Eindhoven op de locatie gelegen op de hoek van de Eindhovenseweg Zuid en de A2 te Best.

Op een zichtlokatie aan de A2, pal naast McDonalds in Best


Ik wil een
leuk vak leren...
ROC
EN JIJ?
WWW.ROCEINDHOVEN.NL
ROC Eindhoven
Óók wat voor jou!

Hoofdstuk 9
Bedrijventerreinen

2006

Zuidoost-Brabant
Cijfers en trends in Vastgoed

9. Bedrijventerreinen

9.1 Landelijke bedrijventerreinen

In 2005 bedroeg de landelijke voorraad 95.006 hectare bruto. Ten opzichte van de voorraadgegevens van het jaar daarvoor is een stijging waar te nemen van 500 hectare. Noord-Brabant blijft de provincie met de grootste voorraad. Er waren in 2005 3.616 bedrijventerreinen in Nederland; op 30% van alle bedrijventerreinen is nog grond uitgeefbaar. In totaal was er in 2005 nog 11.066 hectare uitgeefbaar. Daarvan was 5.994 ha (54%) direct uitgeefbaar en 5.106 ha (46%) niet direct uitgeefbaar.

De grote hoeveelheid verouderde bedrijventerreinen en de noodzaak om deze aan te pakken heeft in toenemende mate de aandacht van de overheid. Voor een aantal van deze bedrijventerreinen bestaan concrete plannen om de verouderingskenmerken aan te pakken. Deze plannen kunnen bestaan uit een grootschalige aanpak of uit minder ingrijpende aanpassingen van de omgeving. Tot en met 2008 wordt ruim 3.140 ha bedrijventerreinen geherstructureerd. De omvang van deze terreinen varieert sterk (van 1,5 ha tot 300 ha). In de Nota Ruimte wordt gesproken over 21.000 ha bedrijventerrein die geherstructureerd moet worden, een vijfde deel van de totale voorraad.

De verwachting omtrent de noodzakelijke toevoeging van bedrijventerreinen aan de voorraad varieert sterk. Sommige scenario's gaan uit van 15.000 tot 20.000 ha, andere van een nul-optie. De scenario's die door het Centraal Plan Bureau zijn doorgerekend gaan uit van een verschillende mate van openheid van de Nederlandse en Europese economie en een verschillende mate van samenwerking tussen landen. Daaruit vloeien economische groeicijfers voort voor de komende decennia. De behoefte aan bedrijventerreinen verschilt weliswaar per scenario, maar in ieder scenario is er sprake van krimp na 2020. Veel zal afhangen van de het succes van de intensivering van het ruimtegebruik op de terreinen en van de mogelijkheden van herstructurering. De ruimtewinst die geboekt kan worden door herstructurering wordt geschat op 5 tot 10% van de oppervlakte.

9.2 Ontwikkelingen bedrijventerreinen

Voorraad bedrijventerreinen

Sinds het topjaar 1999 is een afname te zien in de totale uitgifte van bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant. Deze trendbreuk houdt zowel verband met de slechte economische ontwikkelingen van het bedrijfsleven als ook met de onvoldoende vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden in de diverse gemeenten in de regio. In 2005 was het netto-oppervlak aan bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant 3.129 ha. In 2005 was de voorraad direct uitgeefbare bedrijventerreinen voor Zuidoost-Brabant 106 ha. De voorraad direct uitgeefbare bedrijventerreinen in 2005 voor de provincie Noord-Brabant bedroeg 1.077 ha. De verwachting voor de komende jaren is, dat er een tekort zal zijn aan zogenaamde gemengde bedrijventerreinen. Dit tekort doet zich niet alleen voor in de steden Eindhoven en Helmond, maar ook in een groot aantal kleinere gemeenten in Zuidoost-Brabant.

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn in trek

Er staat nog veel te huur

Uitgifte bedrijventerreinen Zuidoost-Brabant 1 jan 2005

Gemeente	Uitgifte	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar
Asten	0	3	0
Bergeijk	0	1	8
Best	0	4	0
Bladel	0	5	0
Cranendonck	0	0	15
Deurne	0	0	5
Eersel	1	4	1
Eindhoven	12	47	122
Geldrop-Mierlo	0	12	5
Gemert-Bakel	1	3	2
Heeze-Leende	0	1	4
Helmond	4	61	28
Laarbeek	2	5	4
Nuenen c.a.	0	0	0
Oirschot	0	0	0
Reusel-de Mierden	0	1	0
Someren	0	1	2
Son en Breugel	0	0	0
Valkenswaard	0	0	1
Veldhoven	0	50	0
Waalre	0	1	5
Zuidoost-Brabant	**20**	**244**	**202**

Bron: DG Ruimte/IBIS 2003

Uitgifteprijzen

De gemiddelde minimale uitgifteprijs in Zuidoost-Brabant bedroeg in 2005 circa € 110 per m². De laagste uitgifteprijs was € 30 per m² op bedrijventerrein Kailakkers in Reusel-de Mierden. De hoogste uitgifteprijs was € 240 per m² op bedrijventerrein De Hooge Akker II in Geldrop. In Helmond bedraagt de hoogste uitgifteprijs € 168 per m² op de bedrijventerreinen Groot-Schooten en Brandevoort.

In Nederland ligt de gemiddelde minimale uitgifteprijs per m² beduidend lager dan in Eindhoven en Helmond (respectievelijk € 76 en € 113).
Tevens ligt de gemiddelde maximale uitgifteprijs per m² in Eindhoven en Helmond een stuk hoger dan in Nederland (resp. € 131 en € 92). Gekeken naar de rest van de regio blijkt dat de gemiddelde uitgifteprijzen gelijk liggen met het landelijk gemiddelde. De reden van de hoge uitgifte-prijzen in Eindhoven en Helmond is de schaarste en de hoge kwaliteit.

Uitgifteprijzen bedrijventerreinen Zuidoost-Brabant 2005

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgifteprijs € per m²
Bergeijk	De Rijt II	77-110
	Waterlaat	57-110
Deurne	De Binderen Noord	127-200
Eersel	Meerheide	80-190
Eindhoven	Kapelbeemd	130-160
	GDC Zuid	120-140
	GDC Noord	120-140
	Eindhoven Airport	130-160
	Flight Forum	165
	Esp	130-160
	Driehoeksbos	150-160
Geldrop-Mierlo	Hooge Akker II	120-240
	Emopad Oost	82-144
Gemert-Bakel	Milheeze	75-100
	Rips IV	75-100
	Wolfsveld	93-133
Heeze-Leende	De Poortmannen III	79-115
Helmond	Rietbeemd	110-144
	BZOB	110-148
	Groot Schooten	130-168
	Berenbroek	130-168
Laarbeek	Bemmer III	100
Nuenen	Uitbreiding Berkenbos	77-150
Reusel-De Mierden	Kailakkers	30
Veldhoven	Locht Heerseweg	132-210

Bron: DG Ruimte, SRE

9.3 Toekomstige ontwikkelingen

In de Regionale Bedrijventerreinen Structuurvisie 2000 heeft het SRE de planning en programmering van bedrijventerreinen in de regio voor de periode tot 2015 vastgelegd. Hieruit blijkt dat in Zuidoost-Brabant een tekort is aan direct uitgeefbare bedrijventerreinen. In alle segmenten bedrijventerreinen zijn er tekorten op korte termijn, maar ook voor de langere termijn doen zich in diverse segmenten tekorten voor. De tekorten doen zich voor in de stadsregio, maar vooral ook op de korte termijn in de Peel en de Kempen. Als alle plannen gerealiseerd worden die tot de bestemmingsplancapaciteit en tot de zachte plancapaciteit behoren, dan nog is er in Zuidoost-Brabant sprake van een tekort voor de langere termijn (2000-2015) ter grootte van 85 ha.
De bestaande ruimte zal optimaal moeten worden gebruikt, waarbij het behoud van de economische functies voorop staat. Oudere terreinen moeten worden geherstructureerd en bestaande en nieuwe terreinen moeten continu op kwaliteit worden getoetst en verbeterd. Dit kan door goed bedrijventerreinenbeheer. Hier verstaat men inbreiding, meervoudig ruimtegebruik, gezamenlijk inkoop-, afval- en energiebeheer en intensivering onder.

Steeds meer carriers komen naar Eindhoven Airport

De centrumgemeenten Eindhoven en Helmond beschikken over een beperkt aanbod aan bedrijventerreinen. Eindhoven en zijn randgemeenten hebben ook op langere termijn slechts beperkte ruimte voor grotere bedrijventerreinontwikkelingen. Dit dwingt tot een zeker selectief uitgiftebeleid voor dit deel van de stadsregio. Grotere bedrijven uit de Kempen dienen bij verplaatsing op het Kempisch Bedrijventerrein terecht te kunnen.

Helmond heeft ook nauwelijks meer ruimte voor de ontwikkeling van een wat groter bedrijventerrein. Indien ten zuidoosten van Helmond (gemeente Asten) de Zuid-Willemszone als bedrijventerrein tot ontwikkeling kan worden gebracht, is aan deze zijde van de stadsregio voor de eerstkomende jaren voldoende terrein beschikbaar

Bedrijfsverzamelgebouw op De Pinckart, Nuenen

In Zuidoost-Brabant is het totale uitgeefbare aanbod van bedrijventerreinen in 2005 ca. 313 ha. In Helmond en Eindhoven is het uitgeefbare aanbod

afgenomen. In Eindhoven is de uitgeefbare voorraad gedaald van 159.70 ha in 2004 naar 158.10 ha in 2005. In Helmond is het uitgeefbare aanbod van 69.10 ha in 2004 naar 68.80 ha in 2005 gedaald. In Asten en Deurne is het uitgeefbare aanbod toegenomen.

Herstructurering Ekkerrijt, Son & Breugel nadert haar voltooiing

Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen

In 2005 is de Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (BHB) definitief van start gegaan. Dit is een samenwerkingsverband van de Provincie Noord-Brabant en de BOM (Brabantse Ontwikkelings Maatschappij). De herstructurering van Brabantse bedrijventerreinen krijgt daarmee een flinke impuls. De BHB is ondergebracht bij de BOM en moet ervoor zorgen dat in 2015 in totaal 1.295 hectare bedrijventerrein is geherstructureerd; dat is ongeveer 25% van het totale areaal aan verouderde terreinen in deze provincie.

Van buiten naar binnen wordt bedrijventerrein Hoogeind geherstructureerd. Elektrokern aan de Churchilllaan, Helmond

Herstructurering bedrijventerrein Hoogeind

"Hoogeind" is het grootste en tegelijkertijd het oudste bedrijventerrein in Helmond en is ongeveer 360 hectare groot. Globaal wordt het begrensd door het oude kanaal aan westelijke zijde, de Nieuwe Aa aan de zuid-oostelijke zijde en de spoorweg aan de noordzijde. Het Masterplan dat door de gemeente Helmond, de Stichting Beheer Hoogeindse Ondernemers Kring (HOK) en de NV Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) is opgesteld voor het wegwerken van verouderingsverschijnselen en het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerrein Hoogeind. Het Masterplan biedt de ruimtelijke en economische onderbouwing voor concrete verbeteringsplannen. De locaties zijn, Induma II, Induma I, Noordwestelijke Engelseweg en omgeving, Leemberging en Rietbeemd. De vijf herstructureringslocaties omvatten een gebied van ongeveer 50 ha. Het doel van herstructureren is de kwaliteit te verhogen. Dit kan door het vestigingsmilieu aantrekkelijk te maken en te houden, door bestaande ruimte zo efficiënt mogelijk te verdelen en door vrije of leeggevallen terreinen of gebouwen opnieuw te benutten zodat bestaande bedrijven kunnen uitbreiden of nieuwe bedrijven kunnen worden aangetrokken. Verder wordt aandacht besteed aan criminaliteits-preventie om veiligheid en uitstraling te verbeteren. Daardoor kunnen panden of percelen gemakkelijker verkocht of verhuurd worden.

Er staan prachtige gebouwen op de Hurk, Eindhoven

De Hurk, gelegen aan de A2 (Maastricht-Amsterdam) en A67 (Venlo-Antwerpen)

De Hurk

Voor het bedrijventerrein De Hurk in Eindhoven bestaan eveneens plannen de kwaliteit van het terrein sterk te verbeteren. Het gemengde terrein moet enerzijds beter bereikbaar worden vanaf de A2 en anderzijds is revitalisering, verbeterd ruimtegebruik, modernisering van de openbare ruimte en de gezamenlijke aanpak door ondernemers van veiligheid en inkoop van groot belang om de komende jaren een aantrekkelijk gebied te blijven voor bedrijven. Een sterke ondernemersvereniging op dit terrein heeft samen met de gemeente Eindhoven gezorgd voor plannen voor herstructurering en voor het verbeteren van het aanzicht van het terrein vanaf de A2. De bouw van kantoorachtige bedrijfsgebouwen zal meer smoel moeten geven aan het gebied.

Het nieuwe kantoor van DNC, De Hurk, Eindhoven

Strijp S

Gestimuleerd door het overheidsbeleid, is een duidelijke tendens waarneembaar welke ertoe moet leiden dat de ruimte voor bedrijven steeds intensiever wordt benut. De herontwikkeling van het Eindhovense Philips terrein 'Strijp S' sluit prima aan op dit gebied. In 2006 zal de bouw van Park Strijp van start gaan, wat ingrijpende gevolgen zal hebben voor de stedelijke structuur van Eindhoven. Het gebied dat 27 ha groot is, zal worden herontwikkeld tot een aansprekende, multifunctionele stadswijk met plaats voor woningen, kantoren, winkels en voorzieningen.

In aansluiting op Strijp S zal in het tweede decennium van deze eeuw ook een ander, naastgelegen, Philips terrein, Strijp T, worden herontwikkeld tot nieuw woon en werkgebied.

KNWE: High Tech mechatronica, de Hurk, Eindhoven

Binnenstedelijke terreinen

Zowel Eindhoven als Helmond kent een groot aantal terreinen dat gelegen is in of tussen woonwijken. Zowel in Eindhoven als in Helmond is hiervan een concentratie te vinden langs het kanaal. In Eindhoven gaat het om het terrein De Kade. Het kanaal heeft hier al tientallen jaren haar functie als vervoersmodaliteit verloren. Verplaatsing van de industrie is echter ook vaak niet eenvoudig. Het gemeentelijk beleid is gericht op uitplaatsing maar zowel de ruimte als de financiële middelen ontbreken hiervoor. In Helmond geldt hetzelfde voor de bedrijven langs het kanaal dat door het centrum van de stad loopt. Zowel de uitbreiding van het centrum als de uitbreiding van de woonfunctie rondom het centrum botst met de aanwezigheid van de historisch op deze plaats gegroeide bedrijvigheid.

In het centrum van Eindhoven ligt BT De Kade. De concentratie van woninggerelateerde winkels neemt toe

Groene Campus

De binnenstedelijke ontwikkeling van het nieuwe gebied Suytkade in Helmond herbergt ook een samenwerking tussen bedrijfsleven en onderwijs, de Groene Campus. Bedrijven die actief zijn op het gebied van voeding, groen en leisure zullen hier samen met (V)MBO Helicon en Fontys Hogescholen een expertisecentrum inrichten. De innovatie van producten en van het onderwijs is de belangrijkste doelstelling van deze samenwerking. De provincie en de gemeente dragen naast de participerende partijen bij aan de ontwikkeling.

Lichtgevend textiel: invented by Philips

High Tech Campus (HTC)

De High Tech Campus aan de rand van de A2 / A67 in het dal van de Dommel is enkele jaren geleden van start gegaan als een initiatief van Philips. Hoewel deze multinational nog steeds een belangrijke speler is op dit bedrijventerrein, is de campus vooral opgezet als een plaats waar samenwerking en ontmoeting tussen bedrijven moet gaan leiden tot innovatie. Of zoals de ondertitel van de campus luidt: `a true cradle for innovation'. Interactie en teamwerk wordt hier gepromoot. Dit wordt weerspiegeld in de architectuur, de sportvoorzieningen, de gemeenschappelijke conferenties en seminars en vooral in de Strip, het grote gebouw in het hart van de campus met de gemeenschappelijke voorzieningen en restaurants. Met name de ultra-moderne ICT technologie kenmerkt de High Tech Campus. Een voorbeeld hiervan is een draadloos net-werk over de gehele campus met een snelheid van maar liefst 1 gigabyte per seconde. Verder is de Campus een verkeersarme locatie. Dit houdt in dat zoveel mogelijk het (zwaardere) gemotoriseerde verkeer omgeleid wordt in het buitengebied van de High-Tech Campus.

Logo HTC

Het gebied beslaat 100 hectare waarop nu zo'n 25 gebouwen staan met kantoorruimte, laboratoria en clean rooms. Philips alleen al heeft hier meer dan een half miljard euro geïnvesteerd.
Bedrijven die momenteel gevestigd zijn op de campus zijn onder andere: Philips, Atos Origin, ASML, IBM, SAP en Adamind. Verwacht wordt dat binnenkort ook Sun micro systems, ST microelectronics en andere Philips onderdelen zich hier gaan vestigen. Belangrijk voor de campus is de vestiging van onderzoeksinstellingen zoals het Holst onderzoekscentrum, het Center for Molecular Medicin en de Foundation for Fundamental Research on Matters. Startende ondernemingen krijgen ook een kans op de campus in het speciaal hiervoor ingerichte Bèta-gebouw.

Atos Origin, goed zichtbaar vanaf de A2 op HTC

HealthCare: the future is NOW!

High Tech Healthcare Campus in Best

Eind 2005 gaf de raad van bestuur van Philips het groene licht voor een investering van 23 miljoen in nieuwbouw op de High Tech Healthcare Campus in Best. Het gaat om 2 kantoorunits van in totaal ongeveer 10.000 m², die een aantal semi-permanente panden gaan vervangen. In 2007 worden de nieuwe gebouwen opgeleverd. De High Tech Healthcare Campus in Best is ruim 40 hectare groot, met veel groen, ongeveer 80.000 m² kantoor- en bedrijfsruimte, circa 2.500 medewerkers (waarvan 57% HBO of WO geschoold is).

De High Tech Healthcare Campus in Best is voor Philips het centrale ontwikkelings- en productiecentrum voor röntgen (waaronder chirurgie- en cardiovasculaire systemen), magnetische resonantie (MRI) en medische IT-systemen (Clinical IT).

Daarnaast zijn er plannen voor High Tech Campus West als uitbreiding van HTC.

De Allura, High Tech Imaging van Philips

Kennisintensieve bedrijventerreinen

Behalve de high tech campus kent de regio Zuidoost Brabant op dit moment nog een kennisintensief bedrijventerrein, namelijk de campus van de Technische Universiteit. Hier is onder andere TNO gevestigd en is plaats ingeruimd voor startende high tech ondernemingen.

Dit alles is nog onvoldoende. Ruimtegebrek op de beide bestaande kennisintensieve terreinen heeft er toe geleid dat momenteel gezocht wordt naar een plaats voor een tweede High Tech Campus. Ruimte zou hiervoor te vinden zijn in de A2 zone. Bovendien wordt in Helmond een kennisintensief terrein ontwikkeld, vooral gericht op de clusters automotive, mechatronica en foodtechnologie. Helmond heeft zich in 2005 laten zien als de stad met de snelst groeiende investeringen op R&D gebied van Nederland.

Kantoor ABAB op bedrijventerrein Groot Schooten

De nieuwe terminal van Eindhoven Airport bij nacht

9.4 Regionale bedrijventerreinen

Eindhoven Airport te Eindhoven

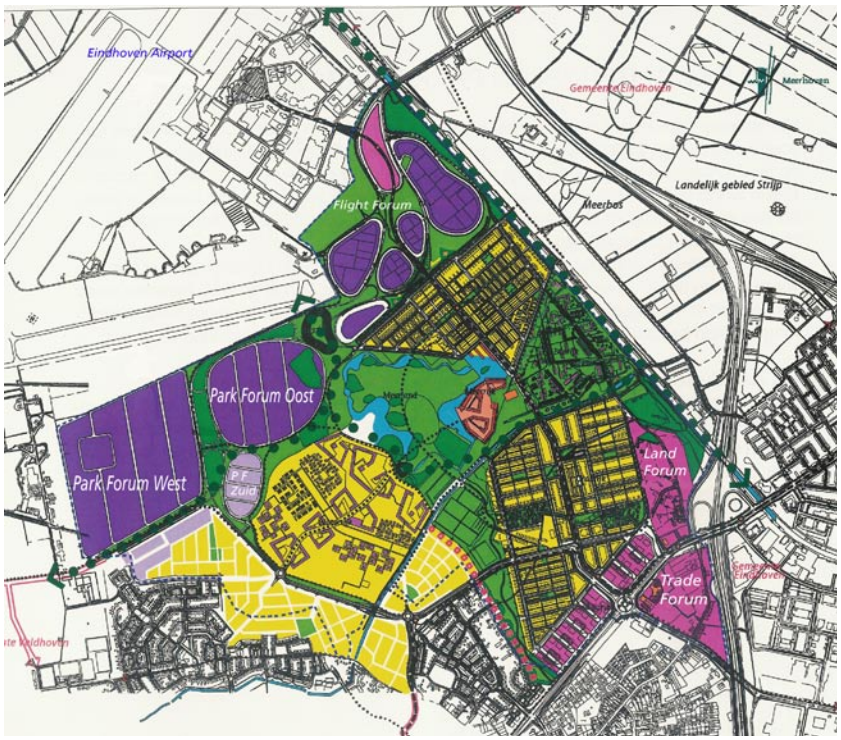
De regering geeft hoge prioriteit aan de ontwikkeling van de regio Zuidoost-Nederland tot een internationaal economisch kerngebied. In de Nota Ruimte wordt Zuidoost-Brabant de status verleend van Brainport. Dit gebeurt 'op grond van haar internationale vooraanstaande en toonaangevende positie op het gebied van onderzoek en ontwikkeling', aldus de nota.

Smaakvol ingerichte vertrekhal van Eindhoven Airport door M+R interieurarchitecten

De groei van Eindhoven Airport is een belangrijke voorwaarde voor de status van Brainport. Internationale uitstraling en bereikbaarheid van de regio zijn onmisbaar voor bestaande en toekomstige (hightech) ondernemers. Een luchthaven met regelmatige vluchten naar een breed aanbod van bestemmingen is hierbij essentieel. Eindhoven Airport heeft de potentie om op korte termijn uit te groeien tot een internationale luchthaven van betekenis die de regio Zuidoost Nederland verbindt met zes tot tien Europese hightech regio's. Naast het schakelen van kennisknooppunten is Eindhoven Airport van groot belang voor de lokale economie. Gemiddeld één vliegtuig per uur meer biedt een uitbreiding van 16 bestemmingen, 3.500 arbeidsplaatsen en één miljoen passagiers. De aanwezigheid van de luchthaven leidt tot een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven.

Getronics PinkRoccade, stategisch gelegen tegenover de nieuwe terminal

De sterke passagiersgroei van de laatste jaren werd in 2005 doorgezet; van 694.000 passagiers in 2004 naar 944.000 passagiers in 2005 betekent een toename van 36%. Om het toenemende aantal passagiers te kunnen accommoderen, is eind augustus 2005 een nieuwe terminal in gebruik genomen met een oppervlak van 13.500 m² en geschikt voor 1,5 miljoen passagiers per jaar.
De komende jaren zullen in het teken staan van verdere uitbreiding van de terminal- en parkeerfaciliteiten, uitbreiding van kantoorruimte en het bouwen van hotelaccommodatie op het luchthaventerrein.



Flight Forum (midden boven paars); Park Forum West en Oost (linksonder paars); Land - en Trade Forum (rechtsonder roze) liggen tegen Eindhoven Airport aan

Moderne uitstraling op Flight Forum

Meerhoven

Aan de rand van de nieuwste stadsuitbreiding van Eindhoven naast het vliegveld is nog en een viertal terreinen geprojecteerd en deels gerealiseerd: Flight Forum (in ontwikkeling), Trade Forum, Park Forum en Land Forum. Flight Forum is 65 hectare groot waar kantoorpanden (meer dan 100.000 m²), bedrijvenclusters (270.000 m²) en distributiecentra (175.000 m²). Trade Forum is een gebied van 11 hectare waarvoor oorspronkelijk plannen gereed lagen een Family Entertainment Centrum met grootschalige winkelvoorzieningen te vestigen. Deze plannen zijn voorlopig van de baan en men beraadt zich opnieuw over de invulling. Park Forum, een terrein van 65 hectare, is bedoeld voor gemengde bedrijvigheid en ook voor kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen. Land Forum ten slotte zal vooral worden ingericht als kantorenlocatie.

Recht tegenover de nieuwe vertrekhal op Flight Forum

De Run Veldhoven

Dit terrein strekt zich uit langs de A2 en de A67. De uitstraling van het terrein laat op veel plaatsen te wensen over. Omdat momenteel de plannen rondom de verbreding van de A2 nog niet helemaal uitgewerkt zijn en het terrein direct langs de snelweg in handen is van Rijkswaterstaat kan de gemeente de kwaliteitsverbetering nog niet ter hand nemen. Enkele delen van dit terrein, die gedomineerd worden door grote bedrijven zoals ASML en het Maxima Medisch Centrum, zijn kwalitatief wel voldoende.

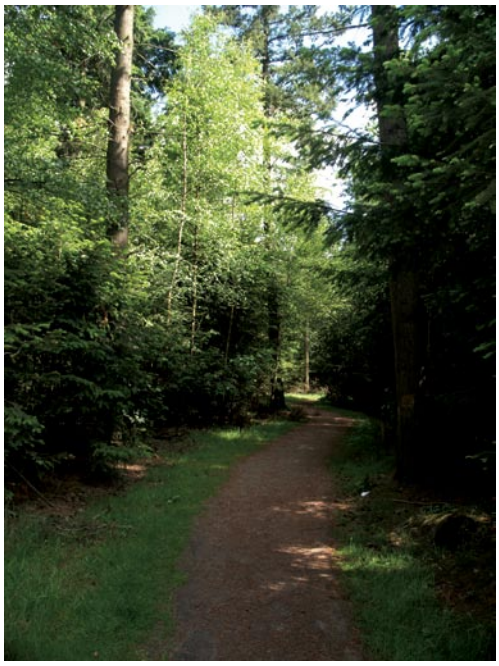
BeA2

Het gebied tussen het Beatrixkanaal en de A2 is nu nog een landelijk gebied maar heeft als bestemming bedrijventerrein. De bedoeling is dat dit gebied een campusachtige uitstraling zal krijgen. De vestiging van een tweede High Tech Campus hier is dan ook niet ondenkbaar. Het gaat om een totaal gebied van 200 hectare waarvan ongeveer 70 hectare bestemd is voor bedrijvigheid, de rest moet gehandhaafd blijven voor groen.

Nu nog landelijk gebied

Duurzaam industriepark Cranendonck Budel

Een 100 ha groot industrieterrein dat op het terrein van Pasminco Projecten Innovatie Team en Samenwerkingsverband Regio Budel Zink ligt, wordt duurzaam ontwikkeld door de gemeente Cranendonck, Kamer van Koophandel Oost-Brabant, Provincie Noord-Brabant, Provincie Limburg en de gemeente Eindhoven. Conform het huidige bestemmingsplan is het een terrein voor bedrijven in de zinkindustrie. De omgeving van het industrieterrein is kwetsbaar doordat het voor natuur, ecologie en cultuurhistorie bijzondere waarden bezit. Aanpassing van het bestemmingsplan laat deze waarden beter tot hun recht komen.



Prachtige natuurgebieden in Cranendonk, Budel

Deurne

Het terrein Kranenmortel in Deurne direct naast de spoorlijn Eindhoven – Venlo is gerevitaliseerd. De gemeente heeft hier samen met particuliere partijen in 2002 het initiatief tot herstructurering genomen. Het project omvatte een cluster van drie bedrijventerreinen van de Gemeente Deurne: De Kranenmortel / De Leemskuilen, de Spoorzone/Beukelsedijk en 't Rijt. Het ging in totaal om ca. 475 bedrijven, in de categorieën industriële, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, met een totaal oppervlak van circa 150 hectare. In de nieuwe opzet van het terrein is sprake van parkmanagement, bestaande uit onder andere gezamenlijke inkoop van allerlei diensten, gezamenlijke beveiliging en afvalverwerking.

In Deurne worden momenteel plannen ontwikkeld voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein uitsluitend bedoeld voor de glastuinbouw. In het kader van de realisering van clusters rondom food in het hele gebied van Veghel via Helmond tot Venlo lijkt dit een kansrijk initiatief.

Konings bruid en bruidegommode op bedrijventerrein Rijt-oost, Deurne

Kempisch bedrijvenpark te Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-de Mierden

In de gemeenten Bergeijk, Eersel, Reusel-De Mierden en Bladel hebben een groot aantal bedrijven behoefte aan een nieuwe bedrijfslocatie en daarom is er het initiatief genomen om een industrieterrein te realiseren voor bedrijven groter dan 5000 m². De huidige accommodaties bieden onvoldoende mogelijkheden voor het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten. Het betreft 35 à 40 bedrijven met in totaal circa 1500 à 2000 werknemers. Ruim 85% van deze werknemers is woonachtig in de Kempen. Als locatie voor dit Kempisch Bedrijvenpark (KBP) is gekozen voor het gebied ten zuiden van Hapert. Het plangebied is 169 ha groot en wordt begrensd door de zuidkant van Hapert, de wegen De Wijer, Ganzestraat, De Pan en de rijksweg A67 en verder door de oostgrens van de gemeente Eersel. Het nieuwe bestemmingsplan betekent dat het huidige gebruik van het gebied ingrijpend wordt gewijzigd. Het initiatief van het KBP is een integrale gebiedsontwikkeling waarin de vestiging van nieuwe bedrijven samengaat met de ontwikkeling van bos en natuur en een nieuwe werk-woncluster. Het totale gebied is ingedeeld in een Woon-werkbos: 57 ha (± 7 ha uitgeefbaar), Bedrijfsvlakken: 76 ha (52 ha uitgeefbaar) en Snelwegbos: 36 ha (7,5 ha uitgeefbaar). In totaal beslaat de infrastructuur ongeveer 24,5 ha.

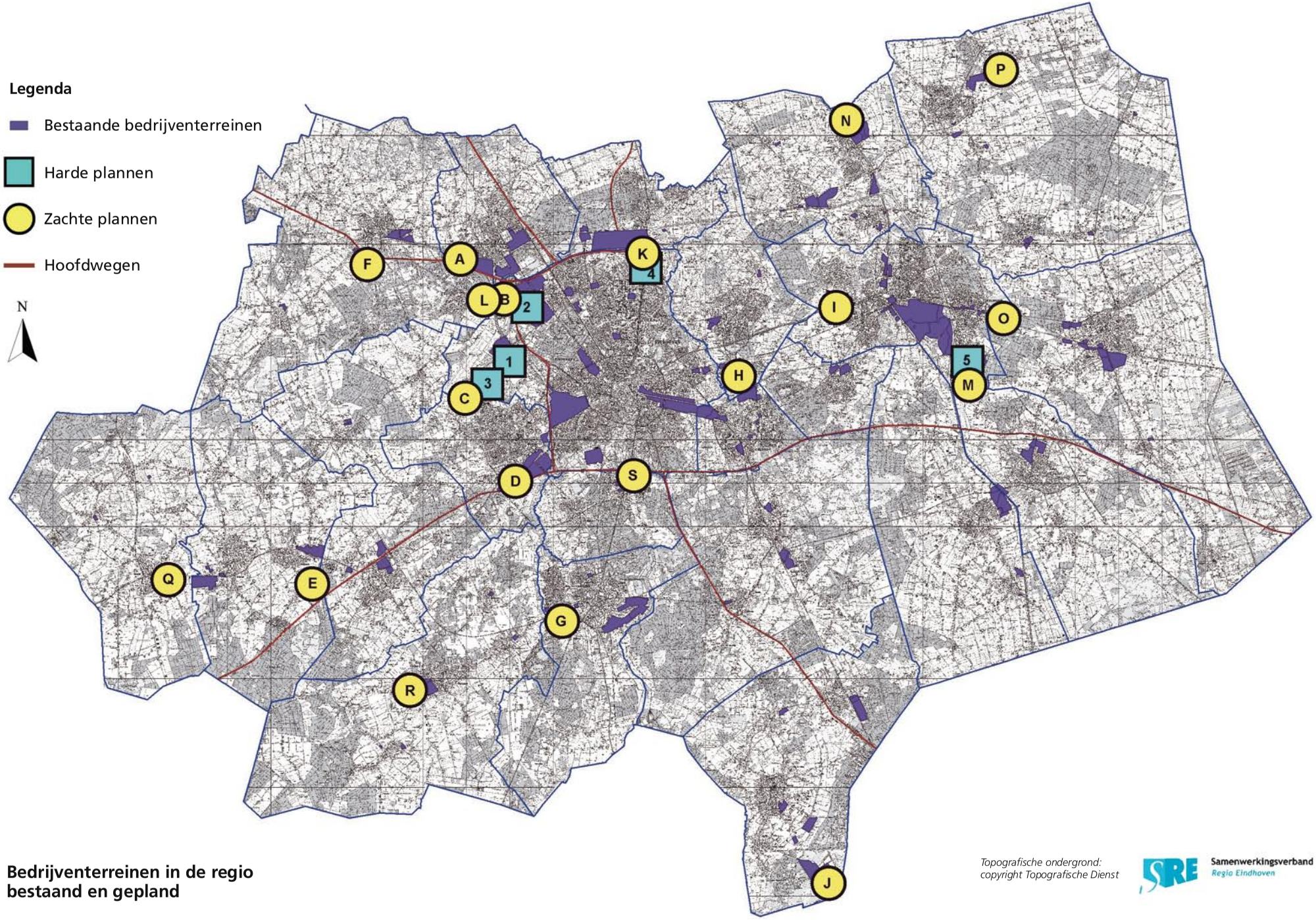
Bij het uitgeven en bestemmen van het Kempisch Bedrijvenpark zal rekening worden gehouden met het toekomstig beheer in de vorm van parkmanagement. Parkmanagement houdt bij KBP ondermeer in het beheer en onderhoud van het openbaar gebied, beveiliging, advies vervoersmanagement en een verplichte milieuscan is opgenomen. Het bouwen zal rond 2007 starten en het zal dan ongeveer nog 10 jaar duren voordat alles gerealiseerd is.

Om de verkeersproblemen op de Provincialeweg N284 op te lossen heeft de provincie een studie laten verrichten naar de gevolgen van een aantal oplossingsvarianten. Deze Mer-studie is inmiddels afgerond. In maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten hun voorkeur uitgesproken voor een nieuwe verbindingsweg tussen de N284 en de A67 mede ter ontsluiting van het Kempisch Bedrijvenpark. Ook hebben de gemeenten en de provincie in hoofdlijnen een akkoord gesloten over de financiering van de weg. Om de nieuwe verbindingsweg te realiseren, moet het streekplan worden herzien. De procedure hiervoor is inmiddels ingezet. Realisatie wordt voorzien in 2007.

Science Park te Son & Breugel

Op Ekkersrijt en Science Park zijn tussen de 250 en 300 bedrijven gehuisvest, met meer dan 10.000 werknemers. Het terrein gelegen aan de kruising van belangrijke Noord/Zuid en Oost/West verbindingen is een voorbeeld van een hoogwaardig bedrijvenpark. Het bedrijvenpark Ekkersrijt ligt bij de aansluiting A50/A58 in aanleg tussen Eindhoven en Son. Er is voornamelijk lichte bedrijvigheid gehuisvest ten westen van de A50; ten oosten kent het gebied grootschaligere bedrijvigheid uit een zwaardere milieucategorie (autosloop, betonproductie en constructie).

Science centre op Science Park, bedrijventerrein Ekkersrijt, Son en Breugel (Eindhoven-Noord)



Bedrijventerreinen in de regio bestaand en gepland

Hoofdstuk 10

Leisure

2006

Zuidoost-Brabant

Cijfers en trends in Vastgoed

10. Leisure

10.1 Landelijke leisuremarkt

De vastgoedmarkt voor vrijetijdsbesteding wordt in het vakjargon als leisure vastgoedmarkt aangeduid. Van grote hotelketens tot voetbalstadions, van casino's en bioscopen tot fitnesscentra, van horeca gelegenheden in de binnenstad tot evenementenparken. De activiteiten die de consument in zijn vrije tijd onderneemt vragen ruimte, steeds meer ruimte. Ook de zakelijke markt vraagt steeds meer ontmoetingsplaatsen en verblijfplaatsen.

Volgens berekeningen van het CVTO ondernemen Nederlanders op jaarbasis zo'n 4,6 miljard vrijetijdsactiviteiten buitenshuis. Per Nederlander komt dit neer op bijna 300 vrijetijdsactiviteiten per jaar oftewel 5 à 6 activiteiten per week. Gemiddeld wordt per activiteit 16 euro uitgegeven. De totale bestedingen bedragen daarmee zo'n 77 miljard euro op jaarbasis. Daarmee zijn de bestedingen op de totale vrijetijdsmarkt zes keer zo groot als de bestedingen op de deelmarkt vakanties. Eén en ander leidt tot een toename van 83.000 hectare leisure voorzieningen nu naar 140.000 hectare in 2030.

De stijging van het gemiddeld inkomen en een toename in de vraag naar meer vrije tijd, gekoppeld aan beperkte beschikbaarheid van vrije tijd (ca. 6 uur per dag), heeft als gevolg dat consumenten hun vrije tijd optimaal gaan besteden. Omdat de besteedbare vrije tijd schaarser wordt en de consument meer wil zien in minder tijd, kunnen ondernemers die op deze markt inspringen mogelijk een voordeel behalen ten opzichte van de concurrent. We zien dan ook een toename van centra waar meerdere mogelijke vrije tijdsbestedingen worden gekoppeld, zoals bijvoorbeeld rondom factory outlet centra en grote sportcomplexen.

Funshoppen populair

Nederlanders brengen hun vrije tijd graag winkelend door: bij ruim één op de vijf vrijetijdsactiviteiten is sprake van winkelen voor plezier. Met name funshoppen in de binnenstad is populair. Naast winkelen voor plezier zijn ook buitenrecreatieve activiteiten in trek (20% van alle vrijetijdsactiviteiten). Het maken van een recreatieve wandeling of fietstocht scoren binnen deze categorie het hoogst.

Een andere trend die gevolgen heeft voor de leisuremarkt is de culturele zoektocht naar authentieke belevenissen. Hiermee wordt bedoeld dat consumenten nog steeds op zoek zijn naar 'the real thing', dingen die 'echt' zijn. Hierdoor ontstaat concurrentie tussen grootschalige leisure en kleinschalige leisure. Om een voorbeeld te noemen: Een grootschalig attractie als de Efteling moet concurreren met een kleinschalig evenement als een dorpsbraderie.

Eigen gemeente belangrijk

Ruim 40% van alle vrijetijdsactiviteiten wordt in de eigen gemeente ondernomen en 57% elders in Nederland. Een kleine 3% van de activiteiten vindt in het buitenland plaats. De helft van de vrijetijdsactiviteiten (50%) vindt plaats binnen een straal van 5 kilometer vanaf het woonadres. Vooral sportactiviteiten, hobby-, verenigingsactiviteiten en cursussen worden

Aan eten wordt het meeste geld uitgegeven

Top 20 meest bezochte attracties Nederland 2004

Positie	Attractie	Bezoekers
1.	De Efteling	3.253.000
2.	Rondvaarten Amsterdam	2.500.000
3.	Burger's Zoo	1.515.000
4.	Diergaarde Blijdorp	1.500.000
5.	Noorder Dierenpark Emmen	1.410.000
6.	Van Gogh Museum	1.338.000
7.	Attractiepark Slagharen	1.325.000
8.	Duinrell	1.310.000
9.	Natura Artis Magistra	1.082.000
10.	Anne Frank Huis	937.000
11.	De Zaanse Schans	880.000
12.	Ouwehands Dierenpark	825.000
13.	Rijksmuseum	810.000
14.	De Keukenhof	738.000
15.	Dolfinarium	720.000
16.	Dierenpark Amersfoort	685.000
17.	Madurodam	630.000
18.	Sexmuseum 'De Venustempel'	528.000
19.	Safaripark Beekse Bergen	525.000
20.	Koningin Juliana Toren	450.000

Bron: NBTC, augustus 2005

Top 10 vrijetijdsactiviteiten in Brabant en aantal

	Activiteit	%	Aantal
1.	Funshoppen	21%	130.000.000
2.	Buitenrecreatie	20%	116.000.000
3.	Sporten	16%	102.000.000
4.	Uitgaan	12%	78.000.000
5.	Hobby, cursussen	11%	67.000.000
6.	Bezoek attracties	6%	43.000.000
7.	Waterrecreatie, -sport	4%	23.000.000
8.	Bezoek evenementen	3%	15.000.000
8.	Cultuur, wellness	3%	15.000.000
10.	Bezoek sportwedstrijden	3%	12.000.000

Bron: CVTO, trendkrant 2005

Wandelen in Zuidoost-Brabant is populair

dichtbij huis ondernomen. De gemiddeld afgelegde afstand (enkele reis) is het langst voor het bezoek van een evenement (36,7 kilometer).

Maart, april en september zijn de populairste maanden voor een dagtocht. Zaterdag is de favoriete dag. Sport en sportieve recreatie, zoals wandelen en fietsen is de belangrijkste activiteit. Uitgaan staat op de tweede plaats. In de afgelopen jaren zijn vooral de activiteiten: toeren, bezoek aan attractiepunten en uitgaan flink gegroeid.
De woonomgeving is sterk bepalend voor de gekozen activiteit. Recreanten die in de stad wonen kiezen eerder voor cultuur, uitgaan en sportieve recreatie. De recreanten van het platteland geven de voorkeur aan fietsen, toeren, schaatsen en het bezoeken van sportwedstrijden.

Bezoekersaantallen Brabantse attracties

Attractie	2005
De Efteling, Kaatsheuvel	3.253.000
Recreatiecentrum de Tongelreep	850.000
Safaripark Beekse Bergen	520.000
Billy Bird Hemelrijk, Volkel	305.000
Het Land van Ooit, Drunen	280.000
Zoo Parc Overloon	190.000
Rondvaarten Binnen Dieze, Den Bosch	150.000
Musea	**2005**
Noord-Brabants museum, Den Bosch	98.000
Van Abbe museum, Eindhoven	78.000
Nat. oorlogs- en verzetsmuseum	83.500
Bezoekerscentrum Slabroek	60.000
MEC / prehistorisch openlucht museum	55.000
Museum Jan Cunen, Oss	48.000
De Pont museum, Tilburg	46.000
Evenementen	**2005**
Kermis Tilburg	1.200.000
Park Hilaria, Eindhoven	500.000
Kermis Helmond	300.000
Kermis Best	280.000
Jazz in Duketown, Den Bosch	250.000
Fiesta del Sol & Confetti, Eindhoven	200.000
SNS Marivin, Tilburg	150.000
Festival v/h levenslied, Tilburg	125.000
Tilburg wijnstad/culinair	125.000
Effenaar, Eindhoven	120.000
Meimarkt	110.000
Indoor Brabant, Den Bosch	87.000
Concour Hippique, Eindhoven	82.000

Bron: BBT ,regio VVV's en Uit in Brabant, 2006

10.2 Regionale leisuremarkt

Recreatie en ontspanning in Zuidoost-Brabant

Winkelen is favoriet in Brabant

In Brabant worden op jaarbasis 618 miljoen vrijetijdsactiviteiten ondernomen. Evenals elders in Nederland is in Brabant funshoppen de populairste vrijetijdsactiviteit. Bij maar liefst één op de vijf uitstapjes wordt gewinkeld voor het plezier: in binnensteden, in wijkcentra, op de markt, op de woonboulevard of in het tuincentrum. Buitenrecreatie is nummer twee op de ranglijst, hierbij scoren wandelen en fietsen hoog. De top-3 wordt gecompleteerd door sporten, waarbij fitness het meest wordt beoefend.

Met 130 miljoen uitstapjes is winkelen de absolute nummer één op de Brabantse vrijetijdsmarkt. Het diagram toont welke bestemming deze winkeluitjes hebben: winkelen in de binnenstad is favoriet. Nederlanders besteden bij een winkeluitstapje gemiddeld 31 euro. Ervan uitgaande dat het bestedingsniveau in Brabant vergelijkbaar is, zorgen alle winkeluitstapjes voor een economische betekenis van ruim 4 miljard euro!

Strandbad Nuenen

Strandbad Nuenen gevestigd aan de rand van de gemeente Nuenen langs de weg naar Geldrop het, is eigenlijk een afgraving van zand ten behoeve van de snelweg Eindhoven-Helmond die eind jaren 60 / begin jaren 70 is aangelegd. In 1994 is het complex geprivatiseerd en in 1997 heeft er bij het strandpaviljoen een grondige verbouwing plaatsgevonden. Het strandbad beschikt over een zandstrand van 300 meter en een groot terras met uitzicht. Tegen vergoeding zijn er waterfietsen, roeiboten en kano's te huur.

Recreatiegebied Berkendonk (Helmond)

Aan de oostkant van Helmond ligt het recreatiegebied Berkendonk. Het gebied omvat momenteel een zwemwaterplas met een beperkte horecafunctie in de vorm van enkele verkooppunten met een sober aanbod.
De gemeente Helmond bekijkt op dit moment de mogelijkheden die er zijn om de recreatieve functies van het gebied (nu zwem-/surfwaterplas met strand) uit te breiden, zoals meer watersportfuncties (kanosport, onderwatersport, waterskisport). Maar ook niet-watergebonden voorzieningen, zoals een trimbaan, indoor-sportvoorzieningen en het houden van festivals behoren tot de mogelijkheden. Ook uitbreiding met meerdaagse verblijfsaccommodatie wordt overwogen.

Zeilschool voor kinderen op Berkendonk, Helmond

Aquabest (Best), het E3 strand (Eersel) en 't Witven (Veldhoven)
In recreatiepark Aquabest kan gezwommen worden of kunnen watersportactiviteiten beoefend worden. Ook bevindt zich hier het kinderspeel paradijs Dippie Doe, een waterskibaan en een Adventure centrum. Het gebied is gelegen aan de A2 bij Best. Tevens is het terrein in de zomer toneel voor Extrema Outdoor waar ruim 25.000 dance-bezoekers op afkomen.

Het E3 strand in Eersel biedt 36 ha helder water aan zwemmers, duikers, waterfietsers en surfers. Tevens is er een speciaal gedeelte gereserveerd voor naaktrecreatie.

Het recreatiecentrum 't Witven is gelegen nabij Veldhoven, Eindhoven en Waalre. Het strandbad heeft een oppervlakte van 3,5 ha water en een ligweide van 3 ha. Tevens beschikt het terrein over een camping en de directe omgeving biedt een overvloed aan recreatie-mogelijkheden: zoals vissen, kanovaren en paardrijden.

Health-centrum David Lloyd in Veldhoven
David Lloyd Leisure is één van Europa's meest vooraanstaande sport-, gezondheids- en fitnessclub organisaties met in totaal 61 clubs en ongeveer 340.000 leden in Nederland, Engeland en Ierland. De club in Veldhoven biedt zeer uitgebreide, ultramoderne faciliteiten en een team deskundigen die klaar staan om de leden te helpen hun sportieve doelen te bereiken.

Een soortgelijk centrum is te vinden in Mierlo, genaamd De Brug. Hotelaccommodatie met vergader-, congres- en cursusruimte wordt gecombineerd met alle mogelijkheden voor sportieve indoorrecreatie.

In Helmond is op het terrein Suytkade eveneens een groot nieuw indoor leisurecomplex geprojecteerd vooral gericht op Fitness, Health en Care.

Uitgaanscentrum Time-Out (Gemert)
Time-Out uitgaanscentrum is Nederlands grootste discotheek en beschikt over 7 danszalen verspreid over 2 verdiepingen. Voor de clubliefhebbers is er een strak ingerichte zaal, voor de R&B-muziek is er de Bananas bar en voor de feestmuziek is er een zaal genaamd de Index. Behalve de discotheeksetting heeft Time-Out ook een grote zaal waar rockmuziek wordt gedraaid en waar regelmatig bandjes optreden. Tevens beschikt Time-Out nog over 3 eetgelegenheden.

Uitgaanscentrum Stratumseind
In de stad Eindhoven is het belangrijkste uitgaanscentrum gelegen in Stratum, aan de rand van het stadscentrum. Waar het stadscentrum vooral de mogelijkheid biedt voor theater, bioscoop, schouwburg, concertzalen en casino, biedt Stratum alles voor jongeren op het gebied van (nacht)horeca en disco's. In Helmond concentreert het uitgaansleven zich in het centrum van de stad, rondom het Havenplein. Bioscoop en theaterzaal liggen aan weerszijden van de horeca die met name gevestigd is langs het kanaal.

Bezoekersaantallen Zuidoost-Brabantse activiteiten

Attractie	2005
Recreatiecentrum De Tongelreep	850.000
Dierenrijk Europa, Mierlo	176.000
Dippie Doe, Best	175.000
Speelpark De Splinter, Eindhoven	110.000
Papagaaiencentrum N.O.P., Veldhoven	71.000
Best Zoo	65.000
Dutch design week, Eindhoven	45.000
Musea	**2005**
Van Abbe museum, Eindhoven	78.000
Prehistorisch openlucht museum	55.000
DAF museum, Eindhoven	40.000
Gemeentemuseum Helmond	32.000
Beiaard- en natuurmuseum, Asten	32.000
Boerenbond museum, Gemert	31.000
Streekmuseum De 8 zaligheden, Eersel	21.000
Evenementen	**2005**
Park Hilaria, Eindhoven	500.000
Kermis Helmond	300.000
Kermis Best	280.000
Fiesta del Sol & Confetti, Eindhoven	200.000
Jazz & Blues weekend, Eindhoven	200.000
Koninginnedag en -nacht, Eindhoven	200.000
IJssculpturen festival, Eindhoven (2004)	175.000
Podia kunsten	**2005**
Stadsschouwburg, Eindhoven	251.000
Effenaar, Eindhoven	200.000
't Speelhuis, Helmond	123.000
Dutch design week, Eindhoven	45.000
Artimond Kunstfestival, Helmond	25.000
Carat Concerten, Helmond	25.000
Kasteeltuinconcerten	25.000

Bron: BBT en regio VVV's

Tot ver in de regio bekend. Stratumseind, Eindhoven centrum

Natuur

Oirschotse Heide

De Oirschotse Heide is een uitgestrekte, reliëfrijke heide, deels beplant met grove den. Gebiedsnamen als Rouwven, Houtven en Wintelreven duiden op oorspronkelijk natte omstandigheden. De heide en directe omgeving zijn als dagvlindergebied van nationale betekenis.

Leenderbos

In het Leenderbos zijn heide, vennen, moerassen en hooilanden te vinden. Deze afwisseling zorgt voor een uitbundige flora en fauna. Aan boswachterij Leenderbos ligt de Groote Heide met een viertal vennen.

Strabrechtse Heide

Op de rand van de Kempen en de Peel ligt de Strabrechtse Heide. Staatsbosbeheer is hier druk doende het oude heidelandschap terug te halen, vooral door een beter waterbeheer en door het afgraven van lagen grassen. Ook heeft ze gezorgd voor open plekken met zand gecombineerd met dode bomen en het opnieuw ontstaan van vennen.

Nationaal Park de Peel

Nationaal Park de Peel is een prachtig en afwisselend landschap van veenmoerassen, plassen, vaarten, heidevelden en zandruggen. Ook is het gebied broedplaats voor verschillende heide- en moerasvogels en pleisterplaats voor kraanvogels en ganzen. Geiten en runderen zijn vaste bewoners. Zij zorgen voor de begrazing van de velden.

Paardenwereld

In Deurne heeft zich de laatste jaren rondom het opleidings- en bedrijvencomplex Nederlands Hippische Bedrijvencentrum een nieuwe vorm van werkgelegenheid en van recreatie en toerisme ontwikkeld, die verband houdt met het houden en fokken van paarden. Het aantal maneges met daarbij tal van mogelijkheden om met en te paard te recreëren groeit nog steeds.

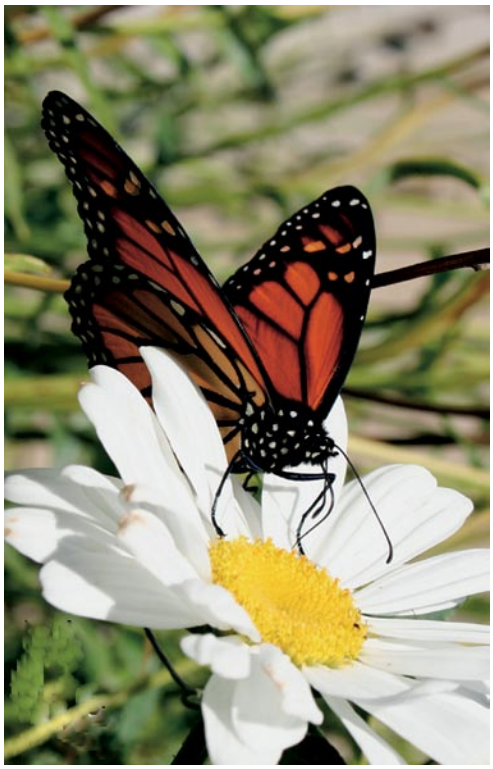
Kinderlandgoed

In het gebied tussen Deurne en Helmond zal de komende jaren een pretpark speciaal gericht op jonge kinderen worden gerealiseerd onder de naam Kinderlandgoed.

Sport

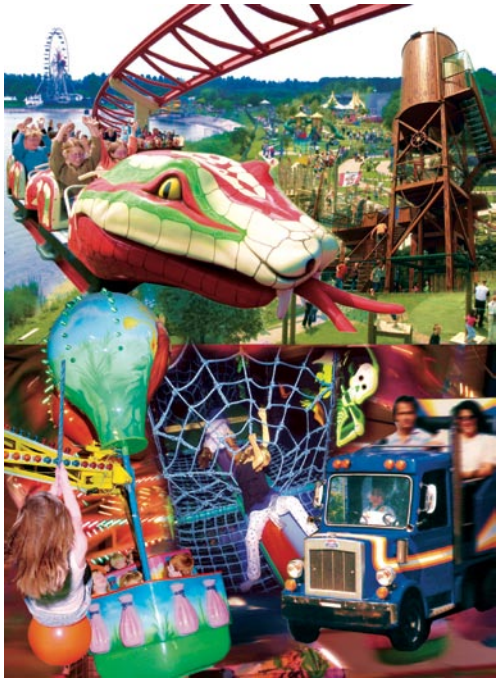
Genneper Parken (Eindhoven)

Genneper Parken is een bijzonder stedelijk groengebied waarin vele functies op het vlak van sport, recreatie, cultuur en educatie zijn geconcentreerd. Genneper Parken moet een landschappelijk stadspark worden, waarin behoud van natuur en landschap voorop komen te staan. Bestaande sport- en recreatievoorzieningen, museum-, natuur-, milieu- en educatiefuncties worden in samenhang geëxploiteerd binnen voorwaarden van behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. In de zone Sportpark-Intensieve recreatie wordt ruimte geboden voor bijzondere sportvoorzieningen. Genneper Parken wordt ingedeeld in vier zones, te weten Natuur, Agrarisch gebied, Sportpark-extensieve recreatie en Sportpark-intensieve recreatie.



Monarch vlinder

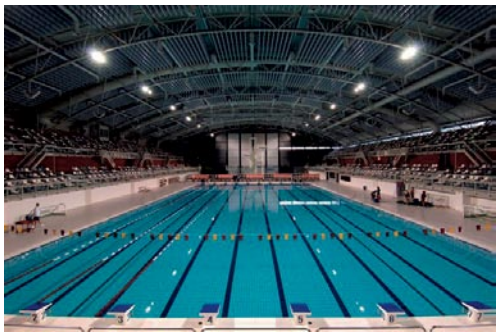
Veulen in de wei



Dippiedoe speelpark voor kinderen in Best

Zwemcentrum Eindhoven (Eindhoven)

Eindhoven brengt technologie niet alleen tot leven, het wil ook dé zwemstad van Nederland zijn. Daarom bouwt de stad een zwemcentrum, dat uniek zal zijn voor Nederland. Een zwemarena geschikt voor internationale topwedstrijden in zowel de disciplines zwemmen, waterpolo, schoonspringen als synchroonzwemmen. Tegelijkertijd een plaats die de breedtesport stimuleert en een impuls geeft aan het toerisme en recreatie in Eindhoven. Eindhoven kan zich met deze zwemtempel meten met steden als Barcelona, Berlijn en Athene in de strijd om grote internationale watersportevenementen, zoals een EK-zwemmen, EK-waterpolo en Worldcup wedstrijden. De zwemarena biedt plaats aan drieduizend toeschouwers en is uit te breiden met nog eens vijfhonderd zitplaatsen.



Nationaal zwemcentrum de Tongelreep

IJssportcentrum (Eindhoven)

IJssportcentrum Eindhoven beschikt over een riante accommodatie: een ijshockeybaan (2.800 m²) met een tribunecapaciteit van 1.700 zitplaatsen. Een semi-overdekte 400-meterbaan (18.000 m²) met een vaste tribunecapaciteit van 800 zitplaatsen.

IJssportcentrum Eindhoven is onder andere het nationale wedstrijd- en trainingscentrum voor het Nederlandse ijshockey, maar functioneert ook als regionaal trainingscentrum voor langebaanschaatsen. Naast de wedstrijdsport is het recreatieschaatsen een zeer belangrijk onderdeel. Voor seminars en congressen is het IJssportcentrum Eindhoven eveneens geschikt, zowel in de zomer als in de winterperiode.

WK Honkbal op het sportcentrum, Eindhoven

Indoor sportcentrum (Eindhoven)

Het Indoor sportcentrum Eindhoven is een parkachtige omgeving van circa 200 ha met een overvloed aan sport- en recreatievoorzieningen. Het sportcentrum beschikt over een koepelconstructie met een vrije overspanning van 79 ha bij 119 meter. Dit is de grootste constructie van Europa. Door de koepel hebben de toeschouwers geen last van hinderlijke pilaren. Het sportcentrum beschikt over een speelveld van maximaal 4.000 m² met daaromheen een vaste tribune voor 2.250 toeschouwers. Deze kan uitgebreid worden tot 6.000 zitplaatsen.

Voetbal

De regio kent een drietal betaaldvoetbalclubs, te weten PSV, Helmond Sport en FC Eindhoven. De eerste club draait mee in de top van de hoogste divisie, de andere twee spelen in de eerste divisie. PSV heeft met haar stadion internationale bekendheid. Het stadion dient niet alleen voor voetbal maar is daarnaast ook accommodatie voor vergaderingen, congressen en partijen. Helmond Sport is op zoek naar een nieuwe accommodatie; het sportpark De Braak is verouderd. Mogelijk wordt het nieuwe stadion in de nog te ontwikkelen wijk Suytkade gevestigd.

Landskampioen en toekomstige subtopper?

Cultuur

De kracht van Eindhoven ligt in de ontwikkeling die de stad heeft doorgemaakt. Van een geïndustrialiseerde samenleving met culturele voorzieningen voor werknemers naar een stad waar kennis en technologie centraal staan en waar op een zakelijke manier de culturele infrastructuur wordt ingezet voor het versterken van stedelijke kwaliteit. Vroeger moesten de culturele voorzieningen in de stad een opvoedend karakter hebben.

Tegenwoordig wil het stedelijk beleid op het terrein van kunst en cultuur burgers bewust laten kiezen. Dit heeft ertoe geleid dat de culturele voorzieningen in Eindhoven en de ontwikkeling ervan, verbonden zijn met het bedrijfsleven en de dynamiek die daarmee samenhangt, zonder daar nu van afhankelijk te zijn.

In Helmond is de laatste decennia fors geïnvesteerd in het culturele voorzieningenniveau. Het culturele leven werd tot in de jaren zestig sterk gedomineerd door een bloeiend verenigingsleven. Ook nu nog speelt de amateurkunstsector (ca. 40 verenigingen) een prominente rol, maar daarnaast is er een groot aantal initiatieven genomen om het cultuuraanbod te versterken. Enerzijds gaat het hierbij om nieuwe activiteiten, anderzijds om instellingen die nieuwe impulsen kregen ten behoeve van beleid en uitvoering zoals de openbare bibliotheek en de instelling voor kunstzinnige vorming. De eigen identiteit van de stad versterken, een breed pakket aan culturele voorzieningen en activiteiten aanbieden en samenwerking zoeken met steden (en andere partners) in en buiten Brabant, is de culturele opgave voor Helmond voor de komende jaren.
In Zuidoost-Brabant bevinden zich in totaal 61 grote en kleinere musea, met collecties op het gebied van natuur, techniek, schilderkunst, ambachten, enzovoort.

Stadsschouwburg Eindhoven- Parktheater
Stadsschouwburg Eindhoven kent een lange geschiedenis. Stadsschouwburg Eindhoven ontvangt jaarlijks ± 250.000 bezoekers. Ruim honderd medewerkers verzorgen en begeleiden 500 (theater)activiteiten per seizoen. In het binnenkort te realiseren Parktheater worden 300.000 bezoekers per seizoen verwacht.

Effenaar- Eindhoven
Dit culturele poppodium is na een flinke verbouwing en renovatie in oktober 2005 heropend. De positie van de Effenaar is uniek in de regio: nergens anders in het zuiden van Nederland bevindt zich een poppodium waar het 'club-concept' zo hoog in het vaandel wordt gedragen. Met een grote zaal (1.300 staanplaatsen) kleine zaal (400 staanplaatsen), foyer en restaurant café, staat bij de Effenaar het totaalconcept van een uitgaans- cq. concertavond centraal.

Design
De enerzijds zakelijke en anderzijds culturele kant van Eindhoven wordt ook weerspiegeld in een belangrijke discipline die in Eindhoven sterk vertegenwoordigd is: de vormgeving. Eindhoven kan zich langzaam maar zeker met recht 'Designstad' noemen. Samenwerking op het terrein van vormgeving staan centraal in Het Design Platform Eindhoven. In dit platform hebben onder meer Philips Design, BNO, Design Academy, TU/E en het European Design Center zich verenigd. De jaarlijkse presentatie van eindexamenwerkstukken van studenten van de Design Academy gedurende de Design week is uitgegroeid tot een internationaal evenement waar ook het bedrijfsleven en verschillende buurgemeenten van Eindhoven bij betrokken zijn.

IJssculpturen festival weer terug in Eindhoven

Guardian van Rick van Rijswick

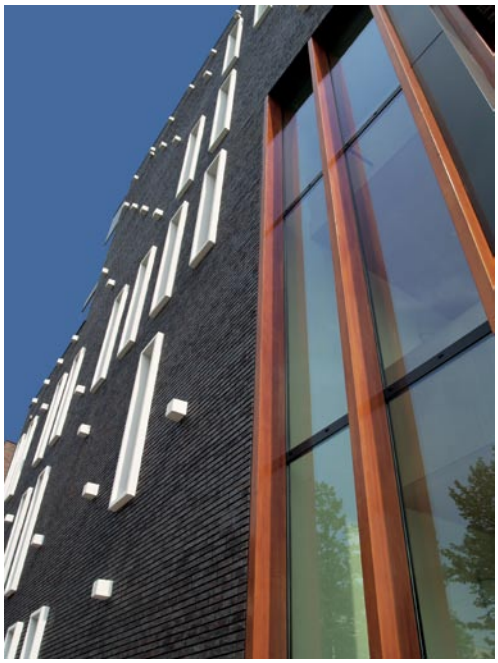
Kunst In Veldhoven

Kunst

Eindhoven heeft voor haar beeldend kunstenaars (ongeveer 300 beeldend kunstenaars, in Zuidoost-Brabant ongeveer 500) een zeer compleet pakket aan voorzieningen met de goed geoutilleerde kunstenaars-werkplaatsen Daglicht, Beeldenstorm en het TAC. Het Van Abbemuseum vertegenwoordigt de gevestigde kunst en is een belangrijk instituut op het gebied van exposeren en conserveren van 'topkunst'.

Het Gemeentemuseum Helmond voert een actief verzamel- en expositiebeleid op het gebied van de actuele internationale hedendaagse kunst. Daarnaast zijn er nog enkele andere kunstenaarsinitiatieven, te weten: Stichting Schip, Artivent en Artium 3.

De gemeente Helmond voert sinds vele jaren een actief stadsverfraaiingsbeleid; dit heeft geleid tot een grote collectie kunstwerken (ca. 200 objecten) in de openbare ruimte.



Het Nieuwe Kunsten Centrum Helmond is gebouwd in het hart van de stad

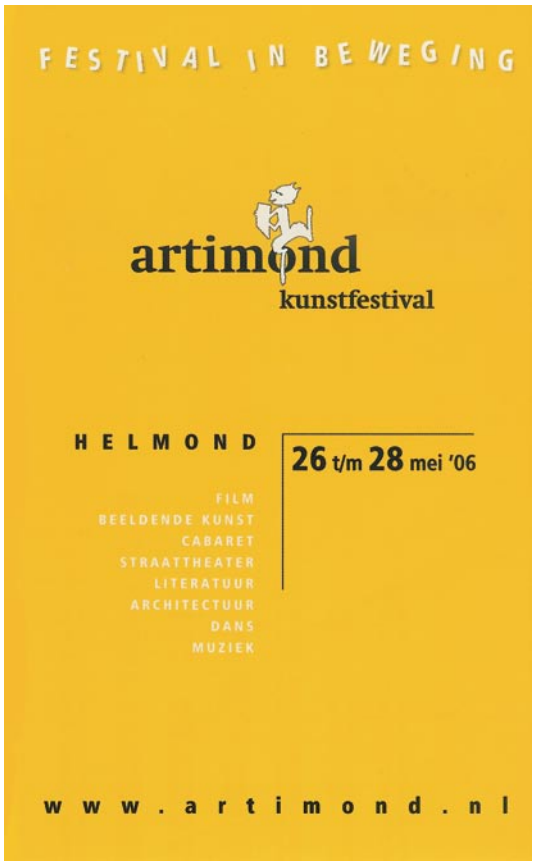
Kunst (vak)onderwijs

Op het gebied van kunstzinnige vorming speelt het Centrum voor de Kunsten Eindhoven een belangrijke rol. Via Theaterplan, gehuisvest in de schouwburg, worden ook jongeren in contact gebracht met theater. Zij maken zelf onder begeleiding theaterproducties en voorstellingen.

Evenementen

Helmond kent een aantal grotere en kleinere evenementen, deels al met een lange traditie. Genoemd kunnen worden: Lentefestival Artimond, het festival Jazz in Catstown en het Straattheaterfestival. Eindhoven kent ook een aantal evenementen. Gedacht moet worden aan het jaarlijkse Fiësta Del Sol, de marathon en iedere zomer de Eindhovense kermis Park Hilaria op de Kennedylaan.

Kunstfestival Artimond in Helmond vierde dit jaar haar 40-jarig jubileum



Hoofdstuk 11
Begrippenlijst

2006

Zuidoost-Brabant
Cijfers en trends in Vastgoed

11 Begrippenlijst

A-locatie
Een tot het kernwinkelapparaat behorende straat of een gedeelte ervan, gelegen tussen twee publiekstrekkers, waarbij de landelijk opererende filiaalbedrijven minimaal 50% van de aanwezige winkelvestigingen innemen, terwijl het aandeel van de voedings- en genotmiddelensector en de niet-winkelvestigingen maximaal 10% bedraagt.

Aanbod
Betreft uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde, en daadwerkelijk binnen 12 maanden beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen, objecten. Bouwplannen blijven derhalve buiten beschouwing. Het aanbod vormt een momentopname.

B–locatie
Het deel van het winkelcentrum dat goed aaneengesloten is en gelegen is aan voetgangersdomeinen of winkelerven van het winkelbestand. Er komen op deze locatie weinig bekende subtrekkers voor en verhoudingsgewijs veel gespecialiseerde midden- en kleinbedrijven. Een B-locatie vormt de aanlooproute naar een A-winkellocatie.

Bargeterminal
Terminal geschikt voor het laden en lossen van binnenvaartschepen (binnenvaartterminal).

Bedrijfsmigratie
Bedrijven die vertrekken van en naar de regio.

Bedrijfsruimte
Een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, dat bestemd is voor de uitoefening van een bedrijf voor productie, opslag en distributie van goederen. Eventueel in het gebouw aanwezige kantoor- en showruimte wordt toegerekend aan de betreffende hoofdfunctie van het gebouw. Bedrijfsruimte wordt gemeten in m^2 verhuurbaar vloeroppervlak. Als ondergrens voor opname in de statistieken van dit rapport wordt een aaneengesloten ruimte van ten minste 100 m^2 verhuurbaar vloeroppervlak gehanteerd.

Bedrijfsverplaatsingen
Vestigingen die in een bepaalde periode 'verhuisd' zijn. Dit betreft zowel binnengemeentelijke, intergemeentelijke alsook interregionale verhuisbewegingen.

Bedrijventerrein
Een terrein > 1 ha, dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie.

Beroepsbevolking
Het gedeelte van de potentiële beroepsbevolking (alle 15 – 64 jarigen) dat tenminste 12 uur per week deelneemt aan het arbeidsproces of beschikbaar is om aan het arbeidsproces deel te nemen.

BrabantStad
BrabantStad is de samenwerking van de steden Breda, Eindhoven, Helmond, Den Bosch en Tilburg en de Provincie Noord-Brabant die als doel heeft een stedelijk netwerk te gaan vormen en Brabant nadrukkelijk op de Europese kaart te zetten als toonaangevende kennisregio.

Brainport
Een van de meest toonaangevende kennis- en innovatieregio's van Europa.

Bruto vloeroppervlak (BVO)
Het bruto vloeroppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. De totale vloeroppervlakte van een object wordt weergegeven in BVO.

C–locatie
Dit betreft straten met veelal rijdend verkeer waarbij de gevestigde gebouwen nogal eens een sterke functiemenging laten zien. Deze straten vervullen een aanloopfunctie ten opzichte van straten van een hogere orde.

Compact woonmilieu
Dit milieu is te omschrijven als een dichtbebouwde wijk, met goed openbaar vervoer en voorzieningen in de wijk. Deze wijken liggen voornamelijk in het centrum van een gemeente, waardoor er beperkte parkeermogelijkheden zijn. Er is een gevarieerd woningaanbod met zowel laagbouw als etagebouw. De woningen hebben geen of een kleine tuin en er is weinig openbaar groen.

Dagelijkse artikelen
Het aanbod in de branchegroepen voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging (drogisterij en parfumerie).

Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/ of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Direct uitgeefbaar bedrijventerrein

Het aantal hectare terrein dat direct gereed is voor uitgifte, ontsloten is en bouwrijp is.

Economisch kerngebied
Stedelijk knooppunt met een optimale bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

ECT Terminal
Railterminal waar de overslag van maritieme en continentale containers en laadeenheden van trein op vrachtauto's (of omgekeerd) plaatsvindt.

Geboorteoverschot
Het aantal levendgeborenen minus het aantal sterfgevallen (natuurlijke bevolkingsgroei).

Gemiddelde woningprijs
De gemiddelde verkoopprijs is de totale koopsom gedeeld door het aantal verkopen. Er vindt geen weging plaats. De koopsommen lager dan € 1.000 en hoger dan € 5.000.000 worden niet meegenomen.

Glasvezelverbinding
Stedelijk datanetwerk met datatransportsnelheden van minimaal 1 gigabit per seconde.

Greenport
Belangrijkste agro-clusters van Nederland, bezien in Europees / globaal perspectief.

Grootschalige Detailhandels Vestiging (GDV)
Locaties waar branchebeperkingen van het PDV-beleid niet of niet volledig gelden. Deze locaties moeten o.a. goed bereikbaar zijn per auto en openbaar vervoer en er geldt een minimum omvangeis van 1.500 m² bruto vloer oppervlak.

Harde planvoorraad
Het aantal hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op een bepaalde datum.

Herontwikkeling
Bij herontwikkeling is het de bedoeling dat ruimte voor bedrijven steeds intensiever wordt benut.

Herstructurering
Alle eenmalige ingrepen op het bedrijventerrein die tot doel hebben veroudering van het terrein als geheel te bestrijden en die niet tot het reguliere onderhoud gerekend worden.

Hoofdwinkelgebied
Het kernwinkelgebied bestaande uit de A-, B- en C- locaties tezamen.

Horeca
Het bedrijfsmatig verstrekken van logies en/of van ter plaatse te nuttigen consumptieartikelen, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie.

Huurprijzen
Huurprijzen worden gewaardeerd in euro's per m² verhuurbaar vloeroppervlak per jaar, exclusief btw, servicekosten en eventuele andere vergoedingen, zoals goodwill en/of overnamekosten.

Huurprijzen winkelruimte
Worden gewaardeerd in euro's per m² verhuurbaar winkelvloeroppervlak per jaar exclusief btw, servicekosten, goodwill en overnamekosten voor een standaardunit van circa 150 m² en een frontbreedte van circa 6 meter.

IJzeren Rijn
Een stilgelegde spoorlijn welke Antwerpen met het Ruhrgebied verbindt en daarbij over Limburgs grondgebied loopt.

Kantoor
Een gebouw waarin werkzaamheden worden uitgevoerd die voornamelijk zijn gericht op (administratieve) verwerking van informatie en niet op vervaardiging, bewerking en/ of opslag van goederen.

Kantorenmarktratio
De verhouding tussen de opname van kantoorruimte gedurende een jaar en het aanbod aan het begin van het betreffende jaar. Een kantorenmarktratio onder 100% wijst op een overschot, een kantorenmarkt boven 100% wijst op een tekort aan kantoorruimte.

De Kempen
Gemeenten: Oirschot, Reusel-de Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Cranendonck, Heeze-Leende.

Kernwinkelapparaat
Het deel van het hoofdwinkelcentrum dat wordt aangeduid met A- of B-locatie. Een A1-locatie is een tot het kernwinkelapparaat behorende straat of een gedeelte ervan, gelegen tussen twee publiekstrekkers, waarbij de landelijk opererende filiaalbedrijven minimaal 50% van de aanwezige winkelvestigingen innemen, terwijl het aandeel van de voedings- en genotmiddelensector en de niet-winkelvestigingen maximaal 10% bedraagt. Een A2-locatie is een tot het kernwinkelapparaat behorende straat of een gedeelte ervan met tenminste een trekker, waarbij de opererende filiaalbedrijven minimaal 25% van de aanwezige winkelvestigingen innemen terwijl het aandeel van de voedings- en genotmiddelensector en de niet winkelvestigingen

maximaal 25% bedraagt. Een B-locatie is een tot het kernwinkelapparaat behorende straat of een gedeelte ervan, gelegen buiten de A-locaties. Een C-locatie is een buiten het kernwinkelapparaat gelegen straat of een gedeelte ervan.

Leegstand
Leegstand is het gedeelte van het aanbod dat per 1 januari 2005 daadwerkelijk leeg staat en onmiddellijk beschikbaar is voor derden. In de rapportage is een onderscheid gemaakt tussen frictie- en structurele leegstand. Structurele leegstand bestaat uit ruimten die langer dan 1 jaar leeg staan. Ruimten die korter dan 1 jaar leeg staan worden tot de frictieleegstand gerekend.

Mainports
Een grootstedelijk gebied dat functioneert als essentiële draaischijf tussen internationale en nationale netwerken van personen-, goederen- en informatiestromen.

Mediaan
De middelste waarneming uit de totale reeks waarnemingen. In dit rapport wordt bij de berekening van de gemiddelde verkooptijd en de gemiddelde afstand tussen de vraag- en verkoopprijs de methode van de mediaan gehanteerd.

Mediane verkooptijd
De looptijd van het middelste object in een reeks verkopen, nadat ze geordend zijn naar looptijdniveau. De mediaan wordt ook wel de 50 procentpunt genoemd: 50% van de woningen wordt onder de mediane verkooptijd verkocht en 50% erboven.

Multimodale vervoersmogelijkheden
De mogelijkheid om vanuit een knooppunt op meerdere manieren (per spoor, weg, water en door de lucht) goederen te vervoeren. De verschillende vervoersmogelijkheden worden binnen dit knooppunt tevens op elkaar afgestemd.

Niet-dagelijkse artikelen
Het aanbod in de andere dan de dagelijkse artikelen onderscheiden branchegroepen volgens het DIS (Detailhandels Informatiesysteem van de Kamer van Koophandel).

Niet–terstond uitgeefbaar bedrijventerrein
De voorraad bedrijventerrein welke niet direct benut kan worden door bedrijvigheid.

Opheffingen
Vestigingen die in een bepaalde periode in een bepaald gebied zijn opgeheven. (Dit betreft niet alleen faillissementen, maar ook opheffingen als gevolg van het ontbreken van opvolgers en / of het 'vrijwillig stoppen').

Opname
Hierbij worden transacties geregistreerd in het jaar waarin tussen de betrokken partijen wilsovereenstemming is bereikt. De opnames moeten op de 'vrije markt' zijn verhuurd of verkocht. In geval van nieuwbouw voor een gebruiker wordt gesproken van een opname zodra de bouw is gestart.

Opname bedrijventerreinen
De verkoop van grond voor bedrijfsmatig gebruik door overheden en ontwikkelingsbedrijven aan eigenaar/ gebruikers, projectontwikkelaars en grondspeculanten.

Op termijn uitgeefbaar bedrijventerrein
Aanbod dat binnen redelijke termijn op de markt beschikbaar komt. Het betreft hier een uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen die deel uitmaken van een gefaseerde ontwikkeling; volledig nieuwe terreinen of terreindelen waarvoor concrete planvorming plaats vindt; delen van bestaande bedrijventerreinen die om uiteenlopende redenen nog niet direct op de markt gebracht kunnen worden.

PDV- concentratie
Perifere Detailhandels Vestiging

De Peel
Gemeenten: Asten, Someren, Deurne, Gemert-Bakel en Laarbeek.

Revitaliseren
Een forse integrale verbetering van een verouderd bedrijventerrein met behoud van bestaande economische functies. Revitaliseren houdt dan in dat de uitstraling, bereikbaarheid en veiligheid van dit terrein worden verbeterd.

Starters
Ondernemers die tenminste één jaar voorafgaand aan de inschrijving bij de Kamer van Koophandel geen (zelfstandige) economische activiteiten hebben uitgeoefend.

Stadsregio
Gemeenten: Eindhoven, Best, Veldhoven, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Son en Breugel, Waalre, Valkenswaard en Helmond.

Terstond uitgeefbaar bedrijventerrein
De voorraad bedrijventerrein welke per direct benut kan worden door bedrijvigheid.

Tophuren
De maximaal gerealiseerde huren voor nieuwbouw kantoorruimte op een bepaalde locatie. De gerealiseerde huren voor nieuwbouw kantoorruimte zonder turn-key oplevering.

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)
Het netto vloeroppervlak exclusief buitenbergruimte, installatieruimte, verticale verkeersruimte en inclusief niet-statische gebouwdelen en glaslijncorrectie. Dit begrip heeft betrekking op de kantorenmarkt.

Verzorgingsniveau
Gemiddeld aantal vierkante meter verkoopvloeroppervlak per 1.000 inwoners, ofwel het verkoopvloeroppervlak gerelateerd aan de bevolking in de woonplaats.

Voorraad kantoor/winkelruimte
De totale hoeveelheid kantoor/winkelruimte, hetzij verhuurd, in (eigen) gebruik of leeg.

Werkgelegenheid
De totale vraag naar de productiefactor arbeid. (Het aantal banen: fulltime, parttime, uitzendkrachten en gesubsidieerde arbeidsplaatsen incl. het aantal vacatures.)

Werkloosheid
De werkloosheid bestaat uit het totaal aantal ingeschreven personen bij het CWI in de leeftijd van 16-64 jaar die niet of minder dan twaalf uur per week werken én beschikbaar zijn voor een baan van twaalf uur of meer per week, of werk hebben aanvaard waardoor ze ten minste twaalf uur per week gaan werken.

Winkel
Een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, dat bestemd is voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte en/of werkruimte.

Winkelverkoop Vloer Oppervlak (WVO)
Alle voor het publiek toegankelijke en zichtbare overdekte winkelruimten die direct samenhangen met de winkelverkoop.

Uifgifte bedrijventerreinen
Verkochte, verhuurde of in erfpacht uitgegeven kavels in een bepaald jaar in ha. Het betreft altijd de eerste uitgifte van kavels. Doorverkoop van gronden en/of bedrijfsgebouwen worden dus niet tot uitgifte gerekend.

Zachte planvoorraad
De optelsom van locaties in studie, in voorbereiding of met een voorontwerp-bestemmingsplan.

Zuidoost-Brabant
De volgende gemeenten behoren tot Zuidoost-Brabant (ook wel SRE-gebied genoemd): Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-de Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre. Zuidoost-Brabant bestaat uit drie deelgebieden: De Kempen, De Peel en de Stadsregio.

Bavaria
TE HUUR

Hoofdstuk 12

Onderzoeksverantwoording
Bronnenlijst, Internet
Totstandkoming

2006

Zuidoost-Brabant

Cijfers en trends in Vastgoed

12 Onderzoeksverantwoording

Het gebruikte cijfermateriaal voor de vastgoedmonitor Zuidoost-Brabant is voornamelijk afkomstig van Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), Duterloo Makelaars, Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars, Dynamis Research, Kadaster directie Zuid, Locatus en het Centraal Bureau voor de Statistiek.
Tevens hebben de Kamer van Koophandel Oost-Brabant en de Economische Ontwikkelingsmaatschappij Regio Eindhoven (NV Rede) een aanzienlijke bijdrage geleverd.

Bij de tabellen en grafieken in de vastgoedrapportage wordt verwezen naar de bronnen die hieraan ten grondslag liggen.

Hoewel deze rapportage met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is opgesteld, kan deze onvolledigheden en/of onjuistheden bevatten. Wij vragen uw begrip hiervoor en staan open voor eventuele suggesties ter verbetering van de rapportage. Stuur uw suggesties naar f.lier@fontys.nl.

Bronnenlijst

Drs. R.L. Bak (CBRE)
Kantoren in Cijfers 2005,

Bedrijfschap Horeca en catering
Toerisme en Recreatie 2004

BERZOB
Verkenning Bereikbaarheid Zuidoost-Brabant over Water, hoofdrapportage, April 2004

BrabantStad
Nieuwsbrieven 2005

Brainport magazine
De edities van 2004, 2005 en 2006

CBS
Landbouwtellingen 2006, Statline
Toerisme en Recreatie in cijfers 2006

DG Ruimte/Ibis 2005
Werklocaties (2000 t/m 2005)

Duterloo Makelaars
Woningmarkt 2005

Dynamis
Sprekende Cijfers, kantorenmarkt 2006

DTZ-Zadelhoff
Eindhoven in perspectief

Economische Ontwikkelingsmaatschappij Regio Eindhoven (NV Rede)
Aanbod bedrijfshuisvesting Regio Eindhoven
Bedrijventerreinen Regio Eindhoven (2000 en 2004)

Eindhoven Airport
Jaarverslag 2005, info 2006

Etin Adviseurs
Statistisch zakboek 2005 Provincie Noord-Brabant
Regionale bedrijventerreinenstructuurvisie SRE 2000

Kadaster Directie Zuid
Kadata.

KAN-vastgoedrapportage 2006
mei 2006

Kamer van Koophandel Oost-Brabant
Winkel Kompas Regio Eindhoven (maart 2003)
Highlights ERBO 2003-2004

Locatus
Retailhandboek 2005, 2006
kengetallen voor de detailhandel

Ministerie van Economische zaken
Actieplan bedrijventerreinen 2004-2008

Ministerie van LNV
Feiten en Cijfers van de Nederlandse Agrosector 2004/2005

Ministerie van Verkeer en Waterstaat
Files op randweg Eindhoven januari - oktober 2004

Ministerie van VROM
Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkelingen, april 2006

NVM
NVM-cijfers van 2005

PropertyNL
Retailforecast 2003, 2004

Rabobank
Visie op provinciale dynamiek 2005, focus op toerisme en recreatie, juni 2005

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)
ORION II Beleidsvisie Openbaar Vervoer concept (8-2003)
Progress, Perspectief voor het platteland (september 2004)
Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (juni 2004)
Wonen in beweging deel 1 en 2 (2003/ 2004)
SRE Monitor Wonen 2005

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars
kantorenmarkt 2006

Internet

mobis.databank.nl
www.3winfo.nl
www.9292ov.nl
www.airteamimages.com
www.anwb.nl
www.anwo.nl
www.areamakelaars.nl
www.bbt.nl
www.bedrijfsmakelaar.nu
www.bedrijventerreinen.ez.nl
www.brabant.nl
www.BrabantStad.nl
www.BrabantStad.com
www.cbre.com
www.cbs.nl
www.cpb.nl
www.cwi.nl
www.dmmc.nl
www.drink.nl
www.dtz.nl
www.duterloo.nl
www.dynamis.nl
www.economie-in-brabant.nl
www.etin.nl
www.etil.nl
www.ey.nl
www.ez.nl
www.floraholland.nl
www.floriade.nl
www.fontys.nl
www.funda.nl
www.geolution.nl
www.haegensbouw.nl
www.hauzer.com
www.helden.nl
www.heijmans.nl
www.hoeijmakers.nl
www.hollandimmogroup.nl
www.ikcro.nl
www.jajo.com
www.jll.nl
www.kadaster.nl
www.kan.nl
www.kenniswijk.nl
www.kessel.nl
www.kvk.nl
www.lei.nl
www.lekker-genieten.nl
www.liof.nl
www.lltb.nl
www.lmv.nl
www.locatus.nl
www.lozo.nl
www.minlnv.nl
www.monitornieuwewoningen.nl
www.mtl.nl
www.nbt.nl
www.neprom.nl
www.nieuwbouw.com
www.nieuwbouwlocaties.nl
www.nieuwbouw-woningen.nl
www.ns.nl
www.nvb-bouw.nl
www.nvm.nl
www.nyfer.nl
www.oce.nl
www.pphvastgoed.nl
www.propertnl.com
www.rabobankgroep.nl
www.railion.com
www.rijkswaterstaat.nl
www.routenet.nl
www.rws-avv.nl
www.sannen.nl
www.startersinformatiecentrum.nl
www.tbi.nl
www.tema-ingenieurs.NL
www.trudo.nl
www.usell.nl
www.vananaarbeter.nl/notamobiliteit
www.vankempenenkaptein.nl
www.vastgoedmonitor.nl
www.vbo.nl
www.verkeerenwaterstaat.nl
www.verschuuren-schreppers.nl
www.vesteda.nl
www.vetebe.nl
www.vgm-brabant.nl
www.volkerwessels.com
www.voorwonenopmaat.nl
www.vrom.nl
www.vossen.nl
www.w-a-v.nl
www.werklocaties.nl
www.winkelmolenvastgoed.nl
www.woongoed2-d.nl
www.zuidstaete.nl
www.zakboek.economie-in-brabant.nl

Totstandkoming

De vastgoedmonitor Zuidoost-Brabant is tot stand gekomen onder leiding en algehele coördinatie van de heren dr. ir. ing. F.J.A. Lier en drs. J. Prins van Fontys Hogescholen, MER, afdeling Vastgoed & Makelaardij.

In het bijzonder danken wij de heer B. Brayé (directeur Locatus), de heer Th. Aussems (directeur woningcorporatie Trudo), de heer A. van Hulten MBM (Marketing Manager Kadaster Directie Zuid), de heer F. Duterloo (directeur Duterloo Makelaardij), de heer L.A.M. Schreppers (directeur Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars) en de heer R. Weijmans (directeur Impress Holding bv, Nauta & Haagen) voor de inbreng van informatie.

Dit product is mede tot stand gekomen door een bijdrage van de Brabantse Vastgoed Sociëteit, BDO CampsObers, Clercx Liebau Makelaardij, Eindhoven Airport N.V., Hurks Bouw en Vastgoed, Janssen de Jong, M+R interieurarchitecten en de Provincie Noord-Brabant.

dr. ir. ing. F.J.A. Lier

drs. J. Prins

Dankzij ondersteunende sponsoren en begunstigers is het mede mogelijk gemaakt om de Vastgoedmonitor Zuidoost-Brabant uit te geven.

Sponsoren

Bouwfonds
www.bouwfonds.nl
Ontwikkelen, financieren en managen van vastgoed

Clercx Liebau
www.clercx-liebau.nl
Makelaardij, vastgoedmanagement, bedrijfshuisvesting

HOLLAND IMMO GROUP
www.hollandimmogroup.nl
Beleggen in vastgoed

JANSSEN DE JONG projectontwikkeling
www.janssendejongprojectontwikkeling.nl
Projectontwikkeling en vastgoed

STAM+DEKONING VASTGOED EN BOUW
www.stamendekoning.nl
Vastgoed en bouw

Noord-Brabant Development Agency
BOM
www.bom.nl
participaties, startersbegeleiding en investeringsbevorderingen

Colofon

De Vastgoedmonitor ZO-Brabant 2006
is een gezamenlijke uitgave van:
Brabantse Vastgoed Sociëteit,
Duterloo Makelaardij,
Fontys Hogescholen,
afdeling Vastgoed & Makelaardij,
Kadaster regio Eindhoven,
Kamer van Koophandel Oost-Brabant,
Locatus,
Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars,
Woningcorporatie Trudo

Coördinatie copywriting
de heer dr. ir. ing. F.J.A. Lier
de heer drs. J. Prins

Eindredactie
de heer F. Duterloo
de heer dr. ir. ing. F.J.A. Lier
de heer drs. J. Prins
de heer L.A.M. Schreppers

Begeleiding en ondersteuning
de heer I.J.M.G. Opheij
mevr. K. Vermeulen
mevr. K. van de Ouweland

Fotografie
de heer dr. ir. ing. F.J.A. Lier

Vormgeving en druk
Nauta Haagen, Helmond

Oplage
2.500 exemplaren

Verschijning
Juli 2006

Copyright
Vrij te gebruiken mits bronvermelding
(Vastgoedmonitor ZO-Brabant 2006).

Sponsoren

www.rede.nl
Regio stimulering, huisvesting, subsidie & financiering

www.flightforum.nl
Parkmanagement

www.vastned.nl
Retail, offices / industrial

www.kfn.nl
Kantoorhuisvesting

www.eindhovenairport.com
Alle luchthaven activiteiten

www.KvK.nl
Voorlichting, regiostimulering en wet- en raadgeving

www.eindhoven.nl
Gemeente Eindhoven

www.helmond.nl
Gemeente Helmond

www.heijmans.nl
Vastgoed, bouw en infra

Participanten

Brabantse Vastgoed Sociëteit

De Vereniging Brabantse Vastgoed Sociëteit heeft ten doel: het bevorderen van de contacten tussen de leden onderling en met degenen die op het vakgebied van de leden werkzaam zijn; het bevorderen van het functioneren van de leden als vastgoeddeskundigen in de praktijk, alsmede een bijdrage te leveren aan het verhogen van de beroepsstandaard; het fungeren als klankbord voor plaatselijke en regionale overheden op het vastgoed-vakgebied; het bevorderen van de kennisuitwisseling en bijscholing.
De Vereniging tracht dit doel te verwezenlijken door het organiseren van excursies, gastlezingen, discussiebijeenkomsten en informele bijeenkomsten. Zij onderhoudt contacten met instellingen in het binnen- en buitenland die activiteiten op hetzelfde terrein ontplooien en streeft naar periodiek overleg met de verschillende overheden. Kijk ook op www.brvs.nl.

Duterloo Groep

Duterloo Groep is met 52 medewerkers en 4 vestigingen in Eindhoven, Geldrop, Deurne en Helmond professioneel actief in de makelaardij, hypotheken en verzekeringen. Duterloo Makelaardij is gespecialiseerd in woningen, waarbij rechtstreeks de consument, alsmede de professionele markt wordt geadviseerd. Duterloo onderscheid zich door haar expertise, haar onconventionele aanpak en de allernieuwste marketinginstrumenten. Kijk ook op www.duterloo.nl of bel 0492 - 474 474.

Fontys Hogescholen

Fontys biedt ruim 200 voltijd-, deeltijd en duale opleidingen aan op hbo-bachelorniveau. Daarbij verzorgen we een groot aantal post-bachelor- en masteropleidingen. Tevens verzogt Fontys cursussen, opleidingen, onderzoek en consultancy voor bedrijven en instellingen. Fontys telt zo'n 33.000 studenten en 3.500 personeelsleden. Fontys Hogescholen biedt opleidingen op het gebied van: economie, communicatie, gezondheidszorg, kunsten, mens en Maatschappij, onderwijs (Lerarenopleidingen), techniek en natuurwetenschappen. Onderwijs, cusussen en trainingen worden gegeven op verschillende locaties, voornamelijk in Zuid-Nederland. Belangrijkste vestigingsplaatsen zijn Eindhoven (bestuurszetel), Tilburg, Sittard, Venlo, Roermond, Zwolle, Veghel en 's-Hertogenbosch. Fontys wil een open learning community zijn, waarin geleerd wordt in wisselwerking met de omgeving. Leren gebeurt vooral met anderen en in steeds wisselende groepen en situaties. Met haar studenten wil Fontys een hechte en langdurige relatie aangaan. Ontwikkeling, competenties, vaardigheden en eigen keuzes staan daarbij voorop. Elke student formuleert eigen leervragen, beïnvloedt de eigen leerroute en reflecteert kritisch op het eigen leerproces. Binnen de instituten worden studenten praktijkgericht opgeleid tot professional. Kijk ook op: www.fontys.nl

Kamer Van Koophandel Oost-Brabant

De KvK is een regionaal gewortelde organisatie en staat voor: Zekerheid bij het ondernemen, als een toegankelijke en betaalbare informatiebron over en voor bedrijven en het beheer van het Handelsregister. Kennis om te ondernemen, als een allround en praktijkgerichte vraagbaak en wegwijzer voor bestaande en nieuwe ondernemers, zowel nationaal als internationaal. Ruimte om te ondernemen, als bevorderaar van het regionale economische klimaat. Kijk ook op www.kvk.nl.

Participanten

Het Kadaster; maat In rechtszekerheid

Het Kadaster zorgt voor betrouwbare gegevens op het gebied van vastgoed en geografie. Het Kadaster dient daarmee de rechtszekerheid in de vastgoedmarkt en levert de basis voor de Nederlandse geo-informatie-infrastructuur. Het kadaster werkt klantgericht, kwaliteitsbewust en tegen zo laag mogelijke kosten. Het kadaster is een professionele organisatie waarin medewerkers zelf verantwoordelijk zijn voor hun prestaties en ontwikkeling, waarbij het management hen faciliteert en begeleidt. Het Kadaster is een verzelfstandigde overheidsorganisatie met vestigingen in heel Nederland, ruim 2.400 medewerkers en een omzet van circa € 210 miljoen. Kijk ook op www.kadaster.nl.

Locatus B.V.

Is als onafhankelijke bron marktleider op het gebied van winkelinformatie in Nederland. Locatus biedt inzicht en overzicht in de Nederlandse detailhandel.
Sinds 1994 verzamelt Locatus, voor eigen rekening en risico, structureel gegevens over alle verkooppunten en winkelgebieden in Nederland. Locatus verkoopt deze waardevolle strategische informatie in de vorm van Databases, Publicaties, Maatwerk en WebServices. Kijk ook op: www.locatus.nl

Tekst Trudo

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars BV

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars BV is een makelaarskantoor actief op de zakelijke vastgoedmarkt. Het kantoor is gevestigd op een strategische locatie op het bedrijvenpark Eindhoven Airport.
Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m^2 zijn kernbegrippen.

De voornaamste activiteiten van het kantoor zijn: bemiddeling bij aan- en verhuur en aan- en verkoop van kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Deze activiteiten worden uitgevoerd in het geografische gebied Eindhoven/Helmond regio, Kempenstreek en Noord-Limburg; vastgoedbeleggingsadviezen en initiatieven, aan- en verkoopbemiddeling van beleggingsobjecten en portefeuilles. Deze activiteiten hebben een sterk landelijk karakter en in een aantal gevallen ook internationaal; taxaties, consultancy en projectinitiatieven. Deze activiteiten hebben een landelijk karakter.

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars BV is tevens partner in het landelijk samenwerkingsverband Dynamis.
Kijk ook op: www.verschuuren-schreppers.nl

Aantekeningen

Aantekeningen

Aantekeningen