

NVM BUSINESS-LID KOEVERMANS: 'ER ZIJN ONVOLDOENDE KWALITATIEVE PANDEN VOOR DE GROTE METRAGES IN AMERSFOORT'



MENSENMAKENdeSTAD
2023



Amersfoort is volgens Jeroen Koevermans, directeur van MVGM Bedrijfsmakelaars en lid van NVM Business, 'een uitstekende woonstad'. Hij maakt zich zorgen over de beschikbaarheid van hoogwaardige kantoorpanden en waarschuwt voor een tweedeling tussen panden met een energielabel A en die met lagere labels. Samenwerking in de regio is volgens Koevermans dan ook cruciaal.

Jeroen Koevermans begon in de jaren '90 als bedrijfsmakelaar in de regio Amsterdam/Hoofddorp en is vanaf 2004 werkzaam bij MVGM en voorloper Meeus. Hij is mede-eigenaar en verantwoordelijk voor de bedrijfsmakelaardij. Zijn thuisstad is Amersfoort maar het bedrijf heeft 20 vestigingen en is actief in het gehele land, plus acht Europese landen. 'Dat geeft het plezier dat je een hele grote scope krijgt, zegt Koevermans. 'We weten wat er speelt bij opdrachtgevers en bedrijven. We hebben ook een eigen researchafdeling, zijn een vrij complete dienstverlener en daardoor ook breed in onze advisering.' Het NVM Business-lid beheert onder meer 70.000 wooneenheden voor onder meer institutionele beleggers en grote particuliere bedrijven. In commercieel vastgoed worden 5,5 miljoen vierkante meters beheerd en anderhalf miljoen in de logistiek. Ook is MVGM marktleider in het beheer van VvE's.

Beeld:
Marcel Krijger

Strategische business partner

Die groeiende behoefte bij bedrijven en organisaties aan een strategische business partner is een belangrijke ontwikkeling voor de toekomst, ziet Koevermans. Als voorbeeld noemt hij de Nationale Politie, waar MVGM onlangs een tender won voor langjarige advisering bij het verwerven en het afstoten van het vastgoed. 'Van oorsprong draaide het vak van makelaar om de matchmaking. En als de deal is gesloten wordt de loopplank weer opgetrokken. Nu komen we op de koffie om te sparren over de vele beslissingen die moeten worden genomen. Zoals de impact van het hybride werken: hoeveel vierkante meters heb ik nou nodig? Maar ook: wat doet het personeel? Beleving is belangrijker, het moet actiever en spannender. Terwijl veel bedrijven voorheen vooral dachten vanuit bereikbaarheid. Nu is de stad veel aantrekkelijker, vanwege het personeel. Wij merken dat zelf ook. Sinds wij met onze vestiging in Capelle naar het centrum van Rotterdam zijn verhuisd, hebben we geen vacatures meer.'



'ER IS EEN GROEIENDE BEHOEFTE BIJ BEDRIJVEN EN ORGANISATIES AAN EEN STRATEGISCHE BUSINESS PARTNER'

Wendbaar MKB

Het is dan ook niet voor niets dat bedrijven als Regus als kool zijn gegroeid de afgelopen jaren. De hotelachtige benadering met een hospitality concept waar je basic de vierkante meters afneemt en extra betaalt voor afgenomen services. Niet alleen in de grote steden, maar ook in de regio is daar veel behoefte aan, constateert Koevermans. De grote bedrijven, met een ruimtegebruik van zo'n 1.000 vierkante meters en meer, zijn momenteel heel afwachtend, zegt hij. 'De huisvestingskosten hebben voor hen een veel kleiner aandeel in de totale kosten. Het MKB is veel wendbaarder, die handelen sneller en richten hun ruimtes anders in. Daarmee zijn de flexibele concepten zo snel gegroeid, het MKB is natuurlijk de grootste doelgroep. Kijk bijvoorbeeld naar Amsterdam Zuidoost. Daar kun je nu ook gewoon 100 meter afnemen en tussen de grote kantoren op een mooie locatie zitten.' Dit speelt zich niet alleen in Amsterdam af, maar ook in Amersfoort ziet Koevermans de bedrijven meegaan in deze trend. Een andere landelijke trend

'ER VINDEN NAUWELIJKS MEER TRANSACTIES PLAATS MET GEBOUWEN ONDER HET A-LABEL'

waar ook Amersfoort mee worstelt, is de tweedeling tussen de duurzame panden en de kantoorgebouwen met een lager label. 'Wij zien dat er nauwelijks meer transacties plaatsvinden met gebouwen onder het A-label. Die glijden weg in de markt. Dat is echt een zorg voor veel gemeenten, want uiteindelijk wil je toch je economie draaiende houden.'

Geen aanbod, geen vraag

Een lokaal voorbeeld is kantorenpark De Hoef, een echte snelweglocatie, dat ook een station heeft. Koevermans: 'Daar zien we hele grote kantoorgebouwen die niet meer mee kunnen in de huidige markt. De gemeente zit er ook te weinig bovenop om eigenaren te enthousiasmeren voor verduurzaming en moderniseren. Dan wachten eigenaren tot ze op termijn de mogelijkheid krijgen om woningen te realiseren. Laatst zijn we er met een opdrachtgever geweest die uiteindelijk toch heeft besloten om een pand op De Hoef op te pakken. Zij zeiden "we geloven in de Amersfoortse vastgoedmarkt, we gaan ervoor". Uiteindelijk is het aanbod dan ook cruciaal, meent Koevermans. 'Als we geen aanbod hebben, is er ook geen vraag. In het stationsgebied van Amersfoort kunnen gebruikers die 4.000 meter kantoorruimte zoeken gewoon niet terecht. Dat is een trend die je ook in de Utrechtse markt ziet.' De Amersfoortse kantorenmarkt is een beetje

'ALS PARTIJEN AAN DE OOSTKANT VAN UTRECHT ZOEKEN, KUNNEN ZE OOK IN AMERSFOORT TERECHT'

het kleinere zusje van de Utrechtse markt, maar feitelijk zijn ze onderdeel van één regio. 'Als partijen aan de oostkant van Utrecht zoeken, dan zie je ze ook wel in Amersfoort terecht komen.'

Regionale markten

Door de ruimtedruk worden markten dan ook steeds regionaler. Door de sterk verbeterde wegen is dat ook prima mogelijk. Kosten spelen eveneens een rol. Koevermans: 'Als kantoorgebouwen van dezelfde kwaliteit zijn kun je in plaats van in Amsterdam Zuidoost ook prima in Papendorp of in Amersfoort gaan zitten. De kosten staan bij alle bedrijven op dit moment onder druk. Het politieke klimaat is onduidelijk. Bij veel bedrijven staat de bruto-winstmarge onder druk, niet alleen door de hoge huisvestingskosten maar ook de salarissen zijn hoog. Ondernemend Nederland heeft de afgelopen jaren heel wat kosten op zijn dak gekregen. En dat moet ergens in balans worden gebracht. Regionale en interregionale samenwerking zijn nu dan ook belangrijker dan ooit, aldus Koevermans. Utrecht en Amersfoort zitten bijvoorbeeld samen in de ROM ontwikkelingsmaatschappij en ontstaat er meer slagkracht om de toekomstige economie in de regio vorm te geven. Een economie waarin duurzaamheid, digitalisering en gezondheid centraal staan, ook in de toekomst. 'Maar het is nog steeds zo dat als een bedrijf verhuist van Amersfoort naar Leusden of Nijkerk, dat dat niet als prettig wordt ervaren. Terwijl er daar misschien meer ruimte is voor een bedrijfshal. Gebruikers van kantoorgebouwen dan wellicht weer beter in Amersfoort landen. Als ik zie wat hier de afgelopen jaren is weggetrokken, dat is echt enorm. Terwijl bij een stad ook een goed economisch klimaat hoort. De economie moet meegroeien met het inwonertal.'

Dialogo op inhoud

Samenwerking tussen gemeente en bedrijfsleven is een deel van de oplossing, meent Koevermans. Hij pleit voor een goede dialoog op inhoud. Hoewel er jarenlang nauwelijks interesse vanuit de gemeente was voor het bedrijfsleven, is de verhouding inmiddels sterk verbeterd. 'Men kwam lange tijd niet buiten het stadhuis. Nu is er echt interesse en zijn er verschillende overleggen waar we vakinhoudelijk met elkaar sparren over trends en behoeftes. Er is weer interactie tussen overheid en markt. Laatst hadden wij een



'AMERSFOORT MOET GEEN SLAAPSTAD WORDEN, DAARVOOR HEBBEN WE EEN GOED DRAAIENDE ECONOMIE NODIG'

bedrijf dat op het punt stond de stadsgrenzen te verlaten, dat echt de waihoop nabij was. Toen zijn we samen met de gemeente gaan zoeken naar een oplossing en door samen de handen uit de mouwen te steken, komen er dan toch oplossingen. Door die samenwerking kom je ergens en dat geldt óók voor de regionale samenwerking. Wij hebben in Amersfoort nog 12 hectare grond uit te geven en dan is het op. Met de buurgemeenten kunnen we samen tot oplossingen komen.'

Bron van kennis

NVM Business speelt daarbij een belangrijke rol doordat de branchevereniging sterk is in data en research onder

andere met Brainbay. Daarmee zijn we echt een sterke familie, vindt Koevermans. 'Ook de kleinere bedrijven kunnen zich vakinhoudelijk verdiepen in de trends en ontwikkelingen. NVM Business is echt een bron van data en kennis, en dat maakt ook dat we een ontzettend levendige vereniging zijn. Wij zijn al jaren aangesloten, vanaf het allereerste begin en we zien dat de vereniging steeds weer de goede stappen zet.' Onlangs werd zijn thuisstad Amersfoort gekozen tot beste Europese stad van het jaar. En ja, beaamt Koevermans, het is heel prettig wonen in Amersfoort. 'Een stuk minder druk dan in het Westen. Tegelijkertijd ben je bijna overal op een uur rijden: Eindhoven, Den Haag, een heel stuk boven Zwolle. Arnhem is maar een half uur. Maar het blijft van belang dat de gemeente blijft investeren in het bedrijfsleven. We moeten geen slaapstad worden, en daarvoor hebben we een goed draaiende economie nodig, met goede bedrijven en kantoorgebruikers. Want ook die dragen bij aan het welzijn van bewoners.'



Jeroen Koevermans Bedrijfsmakelaar MVGM

- Werk als:** Voor al bezicht met. Onze relaties en opdrachtgevers om hun te ondersteunen met de diverse vragen op het gebied van vastgoed
- Ben kantormoment van de dag:** Het elke dag om 7.30 op kantoor en als dan iedereen binnen komt druppelen en met plezier aan de dag gaat beginnen
- Beste restaurant:** Bergpaviljoen
- De lekkerste koffie:** Niet speciaal, de binnenstad heeft door de jaren heen veel leuke horeca gelegenheden gekregen waar je goede koffie kan drinken
- Waar staat de stad voor in vier woorden:** Historisch, cultureel, veilig en schoon
- Favo public space:** Onze lieve vrouwewein, altijd gezellig druk
- Favoriete winkel:** Van der Kam mode of kookwinkel
- Onderhof**
- Mooste gebouw:** De Koppelpoort. De land- en waterpoort werd gebouwd als onderdeel van de tweede stadsmuur
- Mooste straat:** Het Hart, een bijzondere locatie in het hart van Amersfoort, in oude tijden een uitloper van de rivier de Eem, met aan

- beide zijden enkele huizen van onder meer scheepstimmerlieden. Het Havik met zijn middeleeuwse huizen ademt nog de sfeer van de rijke historie van de stad
- Persoonlijke City secret:** De vaartlijn, varen door de historische binnenstad van Amersfoort
- Eerste herinnering aan Amersfoort:** Een enorme groeiestad met veel groen en natuur rondom
- Welke mensen maken echt verschil in Amersfoort:** Alle inwoners
- Welke buurt is echt in opkomst:** Het Eemkwartier, wonen, werken en cultuur langs de Eem
- Wat gaat echt goed in de stad:** De aandacht voor de cultuur en de verschillende evenementen
- En wat moet echt beter:** Zorgen voor voldoende woonruimte voor de jongeren
- Wat mag nooit weg of veranderd worden:** Het Mondriaanhuis een cultureel stukje Amersfoort dat je niet mag missen. voor Amersfoort wat het Van Gogh Museum voor Amsterdam is
- Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Op de golfbaan De Hoge Kleij of wandelen met de hond door natuurgebied Birkhoven
- Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:** Mountainbiken door natuurgebied Den Trek