

“De leegstand voorbij”

..... naar nieuwe concepten in de Brainport regio



Waar we het over gaan hebben.....



Toekomst pand

Philips Lighting verhuist volgende maand naar de High Tech Campus.

door Corrie de Leeuw
e-mail: c.deleeuw@ed.nl

EINDHOVEN – Het is nog niet duidelijk wat er gaat gebeuren met het bedrijfspand van Philips Lighting aan de Mathildelaan in het centrum van Eindhoven. Het gebouw komt in de loop van

vest zich in een ingrijpend herstructureringsproces bevindt, is daar nu geen duidelijkheid te krijgen over de toekomst van het gebouw.

Met het vertrek van Philips Lighting naar de High Tech Campus is de terugtrekking van het concern uit de Eindhovense binnenstad

‘Lighting’ ongewis

paar Philipsafdelingen. Het LAC (Light Application Centre) op het Lichtplein achter de Witte Dame verhuist medio 2014 naar de Campus. Het Philips museum blijft natuurlijk in de binnenstad, aan de Emmasingel.

Het gebouw van Philips Lighting tegenover de parkeergarage en het politiebureau heeft een vloeroppervlak van in totaal 40.000 vierkante meters. Daarop ligt een kantoor-bestemming. De gemeente heeft eerder al laten weten te willen meewerken aan een verruiming van het bestemmingsplan. Zodat er ook woningen en winkels in het pand of op die plek

aan de pandeigenaar is of die zijn eigendom wil laten slopen of niet.

Maar bij de huidige eigenaar is momenteel geen duidelijkheid over waar het naartoe gaat met het pand. Een woordvoerder vertelt dat het internationale bedrijf midden in een herstructureringsproces zit. Daarbij is het plan om de niet-Europese vastgoedportefeuille te verkopen. Het Europese vastgoed blijft voor een groot deel in eigendom, maar het bedrijf krijgt wel een andere naam: Geneva. De naam verwijst naar de landen waarin de nieuwe organisatie dan een activiteit (Eindhoven) (Co-

Homburg is van origine een Canadees bedrijf. In 2011 is in Canada surveillance van betaling aangevraagd.

„Anders dan in Nederland is een surveillance in Canada lang niet altijd een voorbode voor een faillissement. Het is daar vooral een manier om een bedrijf te beschermen tegen crediteuren, zodat er herstructureerd kan worden. We zijn nu bezig met het implementeren van die herstructurering”, aldus de Homburg/Geneba-woordvoerder. Volgens hem is daarom ook nog niet helemaal duidelijk hoe de vastgoedportefeuille in Nederland wordt aan-

Leden projectteam

Barbara Marcus



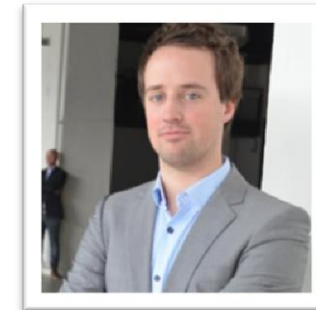
Jos van Haaren



Fred Geers



Bob van Eeuwijk



Brainport ambities 2020

- Als toptechnologie-regio:
 - Top 3 in Europa
 - Top 10 in de wereld
- Economische groei van 3% per jaar (= ca. 2 x gemiddeld)
- Bijdrage van Brainport aan BNP stijgt tot 2020 met 40%
- Streven naar bijna complete werkgelegenheid

Situatie op kantorenmarkt in Nederland

Helft kantoren te oud voor verhuur

**Leegstand
kantoren
groeit
harder**

E.D.
14 01 '14

**Crisisberaad
over lege
kantoren**

‘Veel minder behoefte aan kantoorruimte’

Situatie op kantorenmarkt Regio Eindhoven

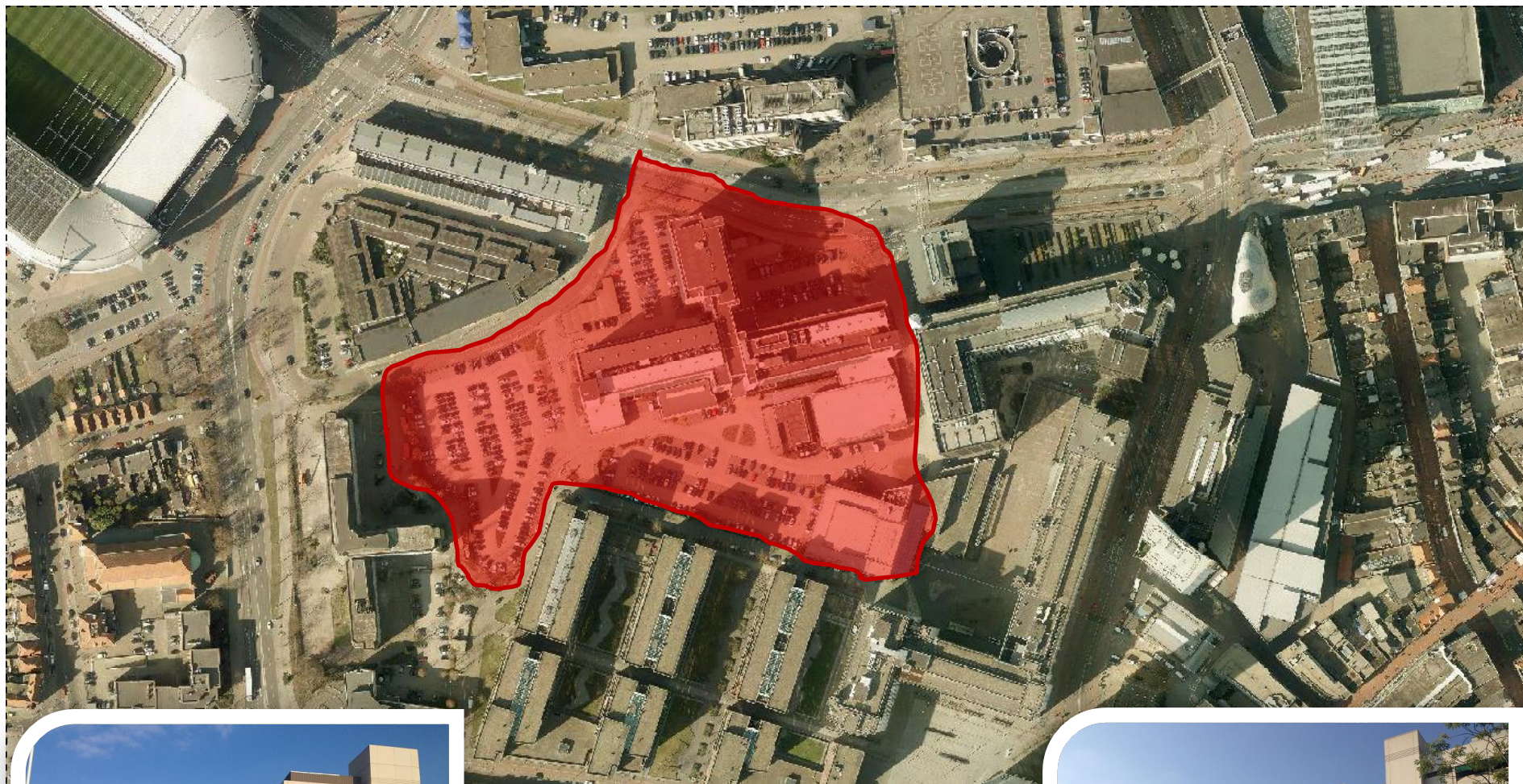
Opname/aanbod kantoorruimte stedelijk gebied Eindhoven, 2001 - 2012 (m² vvo)



Kanto

(in stad Eindhoven: ca. 240.000 m²)

Terug naar het onderwerp: Facts & Figures Philips Lighting



| | |
|----------------------|-------------------------|
| Bouwjaar | : 1978 |
| Vloeroppervlakte | : 40.000 m ² |
| Perceel | : 35.000 m ² |
| Parkeerplaatsen | : ruim 600 |
| Huurovereenkomst t/m | : eind 2014 |
| Eigenaar | : Homburg (SNS) |



Algemene trends

Demografie

1. Verstedelijking / Urbanisatie
2. Vergrijzing /ontgroening
3. Internationalisering / globalisering

Ecologie

1. Klimaatverandering
2. Schaarste van grondstoffen/materialen

Techniek

1. Digitalisering
2. Verbondenheid via mobiele technologie

Gedrag

1. Behoefte aan ontzorgen en work-life balance
2. Van bezit naar gebruik
3. Behoeften veranderen steeds sneller
4. Explosief gebruik social media



Trends in Eindhoven



Internationalisering:

- ca. 50.000 buiten NL geboren inwoners
- 3.000 int. studenten en 9.000 int. werknemers
(= verdubbeling t.o.v. 2007)

Vergrijzing:

- Tot 2040: aantal 65-plussers van 37.000 naar 50.000
- Toenemende zorgbehoefte



Randvoorwaarden nieuwe invulling

- Aansluiten bij ambities van Eindhoven / Brainport
- Aansluiten bij actuele trends
- Multifunctionele en flexibele invulling
- Duurzaamheid centraal
- Economisch haalbaar



Nieuwe functies



Bouwdeel oost (ca. 12.000 m²):

200 appartementen Expats

Bouwdeel noord + west (ca. 20.000 m²):

150 appartementen 55-plus

Beg. grond noord + oost (ca. 2.000 m²):

Commerciële functies

Voormalig LAC (ca. 4.000 m²):

Bedrijfsfuncties (zo niet; sloop)

Aanbouwtes (ca. 3.000 m²):

Sloop

In plaats van 250 parkeerplaatsen:

Park / groenvoorziening

Begane grond: 2.000 m² services

- Horeca; restaurant, lunchcafe, ontmoetingsruimten
- Dienstverlenende retail; kapper; (elec.) autoverhuur e.d.
- Pick up point
- Medisch cq. zorgcentrum (huisarts, apotheek e.d.)
- Sportcenter (fitness, yoga, wellness e.d.)
- Kinderopvang
- Overblijfruimten (shortstay)

Bouwdeel noord + west: 200 app. 55-plus



- Omvang: 50 tot 100 m²
- Hoge kwaliteit afwerking
- Inpandige balkons
- Leeftijdsbestendige woning
- Gezamenlijk dakterras
- (Deels?) eigen parkeerplaats



Bouwdeel oost: 150 app. expats



- Omvang: 30 tot 120 m²
- Deels inpandige balkons
- Gezamenlijk dakterras
- Deels eigen parkeerplaats





■ Rechtsonder het Philips Lighting-complex aan de Mathildelaan in Eindhoven,

met daarachter het Lighting Application Centre. foto Ronald Otter

Toekomst pand 'Lighting' gewis

Philips Lighting verhuist volgende maand naar de High Tech Campus.

door Corrie de Leeuw
e-mail: c.deleeuw@ed.nl

EINDHOVEN - Het is nog niet duidelijk wat er gaat gebeuren met het bedrijfsgebouw van Philips Lighting aan de Mathildelaan in het centrum van Eindhoven. Het gebouw komt in de loop van

vest zich in een ingrijpend herstructureringsproces bevindt, is daar nu geen duidelijkheid te krijgen over de toekomst van het gebouw.

Met het vertrek van Philips Lighting naar de High Tech Campus is de terugtrekking van het concern uit de Eindhovense binnenstad

paar Philipsafdelingen. Het LAC (Light Application Centre) op het Lichtplein achter de Witte Dame verhuist medio 2014 naar de Campus. Het Philips museum blijft natuurlijk in de binnenstad, aan de Erasmingsel.

Het gebouw van Philips Lighting tegenover de parkeergarage en het politiebureau heeft een vloeroppervlak van in totaal 40.000 vierkante meters. Daarop ligt een kantoor-bestemming. De gemeente heeft eerder al laten weten te willen meewerken aan een verruiming van het bestemmingsplan. Zodat er ook woningen en winkels in het pand of op die plek

aan de pandeigenaar is of die zijn eigendom wil laten slopen of niet.

Maar bij de huidige eigenaar is momenteel geen duidelijkheid over waar het naartoe gaat met het pand. Een woordvoerder vertelt dat het internationale bedrijf midden in een herstructurering zit. Daarbij is het plan om de niet-Europese vastgoed-portefeuille te verkopen. Het Europese vastgoed blijft voor een groot deel in eigendom, maar het bedrijf krijgt wel een andere naam: Geneba. De naam verwijst naar de landen waarin de nieuwe organisatie dan een activiteit zal uitvoeren.

Homburg is van origine een Canadees bedrijf. In 2011 is in Canada surveillance van betaling aangevraagd.

„Anders dan in Nederland is een surveillance in Canada lang niet altijd een voorbode voor een faillissement. Het is daar vooral een manier om een bedrijf te beschermen tegen crediteuren, zodat er geherstructureerd kan worden. We zijn nu bezig met het implementeren van die herstructurering”, aldus de Homburg/Geneba-woordvoerder. Volgens hem is daarom ook nog niet helemaal duidelijk hoe de vastgoedportefeuille in Nederland wordt opge-

Voelt u
zich...



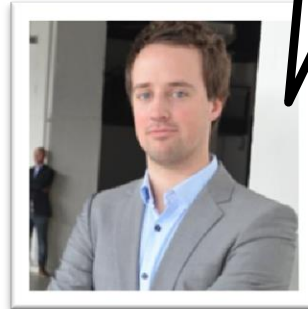
Aangesproken?



Geïnteresseerd?



Dan praten wij
graag verder
met u !!



KOSTEN

| | |
|--|-------------------|
| Aankoop gebouw | 12.000.000 |
| Kosten koper (7.5%) | 1.000.000 |
| Realisatie 350 app. | 27.500.000 |
| Meubilering / stoffering 350 app. | 3.500.000 |
| Realisatie 2.000 m ² comm. ruimte b.g. | 3.000.000 |
| Verduurzamen, gevels, install., etc. | 10.000.000 |
| Sloop 3.000 m ² "aanbouwtes" | 300.000 |
| Aanleg 2,5 ha. groen/ parkeerplaatsen | 2.500.000 |
| Bijkomende kosten | 5.000.000 |
| Onvoorzien | <u>3.000.000</u> |
| Totaal: (eenmalig) | 67.800.000 |



OPBRENGSTEN

| | |
|--|----------------|
| 180 app. 30 m ² a € 550 per mnd | 1.200.000 |
| 70 app. 60 m ² a € 900 per mnd | 750.000 |
| 70 app. 90 m ² a € 1.250 per mnd | 1.050.000 |
| 30 app. 120 m ² a € 1.650 per mnd | 600.000 |
| 2.000 m ² comm. ruimte a € 200 per m ² | 400.000 |
| 350 parkeerplaatsen a € 1.250 | <u>440.000</u> |

Totaal (per jaar)

4.440.000