

Ready for take-off?

Flight Forum maakt zich op voor een doorstart

| Tekst: Jaap Kaai en Bart de Zwart, m.m.v. Fred Geers |

In het voorjaar van 2015 hebben de gemeente Eindhoven en Schiphol Real Estate het lectoraat Brainport van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht gevraagd een serie scenario's op te stellen voor de aanpak en toekomstige ontwikkeling van het kantorencluster Flight Forum. Dit cluster verkeert al enige tijd in zwaar weer en heeft, zoals veel vergelijkbare kantorengebieden, de voorbije jaren te kampen gehad met stagnerende ontwikkelingen en oplopende leegstand.

Bij nadere beschouwing blijkt Flight Forum een anschouwelijke casus om de stand van de Eindhovense kantorenmarkt af te lezen. Daarbij wordt eens te meer duidelijk dat kantorenleegstand, en de aanpak daarvan, niet alleen een mechanisme is van bvo's en meterprijzen, maar inzicht vergt in de kwaliteiten van de plek, de daadwerkelijke gebruikers en de aanwezige dynamiek.

Het kantorencluster Flight Forum maakt deel uit van een gelijknamig bedrijvenpark dat zich bevindt in de directe nabijheid van Eindhoven Airport. Dit hoogwaardige bedrijvenpark dateert uit de jaren negentig en bestaat uit meerdere clusters met een totale ruimte van 305 duizend vierkante meter voor bedrijven en 138 duizend voor kantoren. Van de kantoren is inmiddels 73 duizend vierkante meter gerealiseerd. Een aanzienlijk deel van de 1.500 arbeidsplaatsen op de kantorenlocatie komt voor

rekening van grote financieel-juridische dienstverleners.

Sinds 2008 is de ontwikkeling van de kantoren stilgevallen en is de leegstand in het kantorencluster opgelopen. Deze situatie is in lijn met het totale beeld van de Eindhovense kantorenmarkt, welke in 2014 een aanbod kende van 253 duizend vierkante meter (17% van de totale voorraad), waarvan 40% langer dan 2 jaar leegstaand.

De basis op orde

Het kantorencluster van Flight Forum is relatief klein – in oppervlak en in aantal werknemers – en heeft een gesloten, geïsoleerd en introvert karakter. Dit wordt versterkt door de verkeerscirculatie en de situering van de parkeerlocaties aan de buitenzijde. De stedenbouwkundige opzet van het gebied zorgt voor een ruimtelijk-functionele verzameling van eilanden, zowel van de clusters binnen Flight Forum als op het kantorencluster zelf. De kantoren hebben nauwelijks tot geen onderlinge verbinding. Noch met elkaar, noch met de omliggende (woon)gebieden. Door de beperkte schaal, is het draagvlak voor voorzieningen bovendien beperkt. Ondanks dit negatieve beeld is Flight Forum wel een locatie met potentie. De bereikbaarheid is in beginsel goed, onder meer door de ligging nabij de A2/N2, de infrastructuur en de parkeerfaciliteiten. Als werklocatie zou het gebied nog

meer kunnen profiteren van het internationale en innovatieve imago van de stad Eindhoven. De ligging bij Eindhoven Airport en de grote dynamiek van meerdere ontwikkelingen, zoals Brainport Innovatie Campus, dragen daaraan bij. Daarnaast zorgt de goede parkmanagementorganisatie voor een stevige basis om in gezamenlijkheid de kwaliteit en de aantrekkingskracht van het gebied naar een hoger plan te tillen.

Kansen verzilveren

Het is een uitdaging om deze potenties te verzilveren. Om de kansen te benutten moet in de eerste plaats aandacht geschonken worden aan de gebruikers. Gebruikers zijn in dit geval de mensen die op Flight Forum werken. Een eigentijdse werklocatie voorziet in meer dan alleen de drie K's – kantoor, kantine en kopieerhok. De aard van het werk verandert en ook de manier waarop organisaties, en personen binnen deze organisaties, met elkaar (samen)werken. Dergelijke ontwikkelingen hebben een directe impact op het gebruik van het vastgoed en de voorzieningen waaraan gebruikers behoefte hebben. Dit betekent dat geïnvesteerd moet worden in 'zachte' randvoorwaarden, zoals het creëren van een 'community' en aan het realiseren van een prettige gebruiksvriendelijke werkomgeving, binnen én buiten de gebouwen. Daarnaast moeten de fysieke en ruimtelijke verbinding van Flight



Forum met de omliggende gebieden worden verbeterd. Hoewel de infrastructuur stevig gedimensioneerd is, is het gebied paradoxaal genoeg gebrekkig ontsloten. Met name voor de relatie met Eindhoven Airport ligt er een opgave.

Software eerst, hardware volgt

De oplossingen voor Flight Forum liggen veeleer in het verbeteren van de 'software', dan in het aanpassen van het vastgoed. De realisatie van de laatste fasen van het kantorencluster is in de structureel neergaande behoefte aan kantoorruimte niet reëel. Hetzelfde geldt voor het eenvoudigweg revitaliseren of upgraden van het bestaande vastgoed. Flight Forum moet daarin concurreren met diverse andere kantoorlocaties in de regio. Transformatie naar functies zoals wonen, winkelen of leisure is, gelet op de locatie, evenmin een voor de hand liggende oplossing. Momenteel vinden er diverse ontwikkelingen plaats op Flight Forum. Vastgoedpartij Merin heeft de afgelopen jaren bijvoorbeeld fors geïnvesteerd. Het concept van Merin biedt diverse ondersteunende voorzieningen zoals horeca, fitness en vergaderruimten. Dit concept is nog volop in ontwikkeling en er wordt continu gezocht naar nieuwe passende voorzieningen. Daarnaast herbergt Flight

Forum een vestiging van de eigentijdse kantoorformule Tribes, een flexibel vastgoedconcept dat beleving op de werkvloer centraal stelt.

Aanhaken bij ontwikkeling Eindhoven Airport

Een andere kans die wordt gezien is een betere aansluiting van het kantorencluster bij Eindhoven Airport. De luchthaven wordt de komende jaren nog sterk ontwikkeld en het aantal passagiers zal groeien van 4,1 miljoen per jaar tot circa 5,4 miljoen in 2020. Per dag zijn dit gemiddeld 15 duizend bezoekers op de luchthaven. En 20 duizend of meer, als daar ook nog de mensen die passagiers halen of brengen en werknemers van de luchthaven en omliggende bedrijven worden bijgeteld. De bewegingen op Eindhoven Airport overtreffen daarmee ruimschoots de dynamiek van Flight Forum.

Om de groei van het aantal passagiers faciliteren wordt in de komende periode bovendien een nieuwe parkeergarage bij de luchthaven gebouwd en komt er ruimte voor meer publieksgerichte voorzieningen, waaronder horeca, winkels en services. Voor de terminal wordt een wandelboulevard ingericht. Met deze ontwikkelingen krijgt het gebied een

sterke impuls als hoogwaardig verblijfsgebied. Het ligt voor de hand dat Flight Forum zou kunnen profiteren van deze ontwikkelingen, mits de relatie tussen het kantorencluster en de luchthaven in zowel ruimtelijke als functionele zin wordt verbeterd.

Vlucht gemist of vlucht voorwaarts?

Tegen deze achtergrond is door het onderzoeksteam van Fontys een viertal scenario's uitgewerkt voor de toekomstige ontwikkeling van Flight Forum. De scenario's variëren van afwachten tot anticyclisch investeren. Gezamenlijk geven de scenario's een mix van oplossingsrichtingen voor lange en korte termijn. Het is belangrijk om vast te stellen dat elk scenario omgeven is met onzekerheden. Voor een goede afweging moeten deze risico's nader inzichtelijk worden gemaakt, in combinatie met een analyse van de haalbaarheid, investeringssomvang en marktmogelijkheden.

Daarbij moet ook rekenschap gegeven worden van de mogelijke impuls van toekomstige infrastructurele investeringen in en om Flight Forum en Eindhoven Airport, alsmede de campusontwikkelingen aan de A2/N2. Daarnaast is het belangrijk om vast te stellen dat deze

afweging draait om strategische keuzes en dat de scenario's derhalve vanuit een regiobreed perspectief beschouwd en beoordeeld zullen moeten worden. Op basis van de scenarioverkenning heeft Fontys geadviseerd een gebiedsvisie voor Flight Forum op te stellen, waarin een relatie wordt gelegd met de directe omgeving, zoals de ontwikkeling van BIC en Eindhoven Airport. Te overwegen valt daarnaast een eventuele overname of overdracht van het parkmanagement van Flight Forum aan Eindhoven Airport. Hiermee valt mogelijk meer synergie te behalen en een grotere efficiëntie.

Reflectie

De kantoren op Flight Forum laten een beeld zien dat exemplarisch is voor veel kantorenlocaties in Eindhoven en daarbuiten. Op het eerste gezicht lijkt er weinig aan de hand: gebouwen die technisch in goede staat verkeren, op een prima locatie, met ruime parkeergelegenheid en een grote indelingsflexibiliteit. Alle ingrediënten waaraan een succesvol kantorencluster op papier zou moeten voldoen.

Het probleem van deze manier van kijken is evenwel precies dat ze zich beperkt tot die papieren wereld. Tot een werkelijkheid van rendementen in spreadsheets, van contracten met 'grote vissen' en van

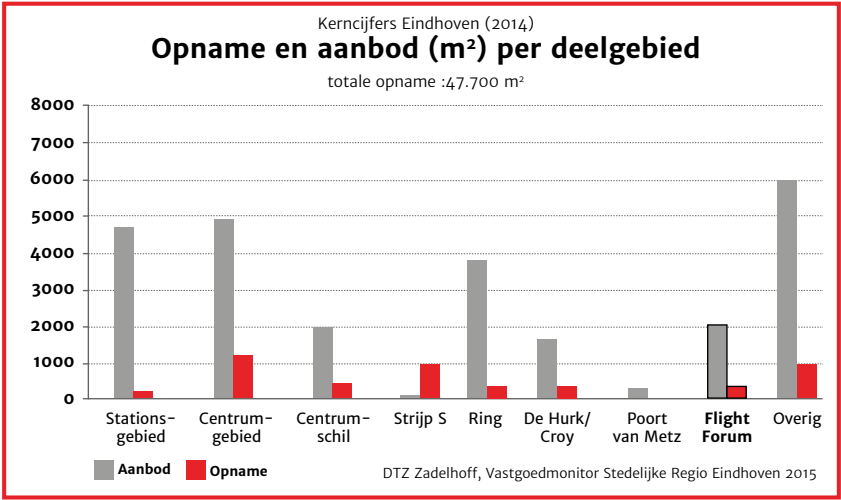
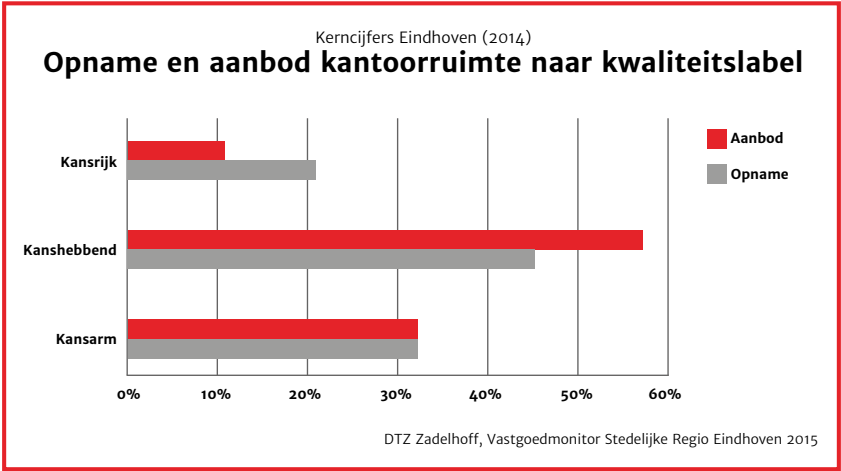
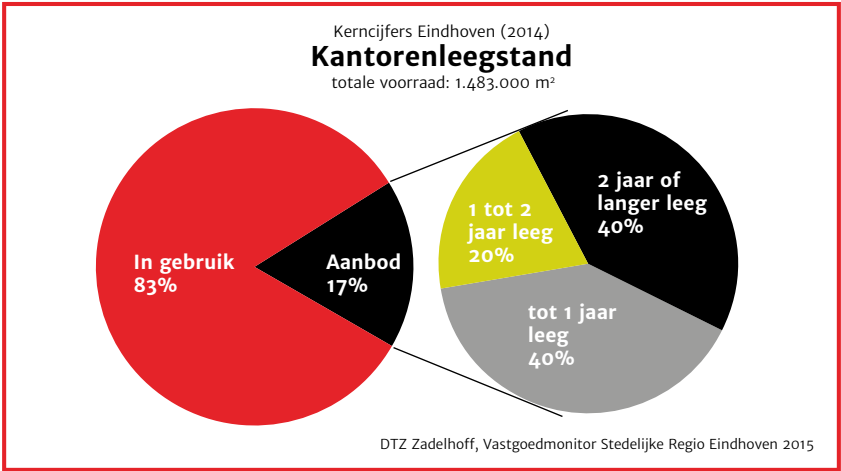
snelle projectontwikkelaars en anonieme gebruikers. Als er één ding is dat de crisis in de kantorenmarkt heeft geleerd, dan is het dat wat beleggingswaarde vertegenwoordigt op papier, niet noodzakelijk een gebruikswaarde – en dus een toekomstperspectief – heeft in het economisch en maatschappelijk verkeer.

Niet voor niets zijn partijen in de markt druk op zoek naar nieuwe verdienmodellen om deze gebruikswaarde te kapitaliseren. Dat leidt soms tot interessante en innovatieve concepten, maar helaas even zo vaak ook tot weinig meer dan oude wijn in nieuwe zakken. Het simpelweg verhippen van het aanbod is niet voldoende om de keizer warm aan te kleden. Vanuit beleidsoogpunt bestaat behoefte aan een instrumentarium dat nauwkeu-riger en gedifferentieerder de kenmerken en mogelijkheden van de bestaande voorraad in kaart kan brengen. Een gereedschap dat aan de bestaande kwantitatieve diagnose van het leegstands-vraagstuk een beeld kan toevoegen van het onderliggende – en deels nog onzichtbare – kwalitatieve probleem. De oormerking van kansarm, kanshebbend en kansrijk vastgoed, zoals uitgewerkt door DTZ Zadelhoff, is een interessante, zij het nog tamelijk grofmazige, aanzet om tot een dergelijke analyse te komen.

Duidelijk is dat er nog veel behoefte is aan kennis ten aanzien van de factoren die de duurzame verhuurbaarheid van werklocaties bepalen. Daarbij moet overigens meteen worden aangetekend dat deze factoren, in de dynamische werkelijkheid van het vastgoed van vandaag de dag, per definitie fluïde zijn en zich bovendien eerder zullen bevinden op het niveau van de zachte contextuele randvoorwaarden, dan dat ze de vorm aannemen van harde objectgerelateerde criteria.

Een ander aspect dat in eerdere analyses vaak ten onrechte onderbelicht is gebleven, is de bovenlokale dimensie. De sleutel tot de aanpak van locaties zoals Flight Forum lijkt te liggen in een meer gebiedsgerichte benadering. In plaats van kantorenparken als 'eilanden' te beschouwen, zouden we ze meer moeten zien als onderdeel van een regionaal ruimtelijk-economisch systeem. Die integrale en gebiedsmatige manier van kijken kan helpen om de reële kansen en beperkingen van het vastgoed te gaan zien. Van een papieren werkelijkheid naar *real estate*.





4 scenario's voor Flight Forum

Scenario 0: Wat de toekomst brengen moge

In het scenario waarin niets wordt gedaan met de openbare ruimte, community building of herontwikkeling van het vastgoed wordt een verdere neergang van Flight Forum 'cluster 1' verwacht. De kwaliteiten, goede bereikbaarheid en parkeerfaciliteiten, die in de zero's (voor de economische crisis van 2008') nog een unique-selling-point waren, zijn in de huidige markt onvoldoende onderscheidend om te kunnen concurreren met andere locaties. Voor de middellange termijn wordt daarin ook geen verandering verwacht.

Wat te doen?

- Niets

Effect

De situatie van de software verandert niet. Bestaande initiatieven in het nieuwe werken, zoals Merin en Tribes, zullen hun concepten naar verwachting doorontwikkelen. Daarin zal echter meer overlap en onderlinge concurrentie ontstaan, ook qua voorzieningen. Op termijn komt dit Flight Forum niet ten goede.

Scenario 1: Denk groot, kom van je eiland

Flight Forum ligt in een gebied met een grote dynamiek. Eindhoven Airport groeit sterk door, BIC wordt ontwikkeld en op het bedrijventerrein zijn diverse internationaal opererende bedrijven gevestigd, zoals TomTom. Toch functioneren de deelgebieden nu als eilanden. De dynamiek kan sterker worden benut als het gebied als één geheel wordt gezien en ook als zodanig wordt ontwikkeld tot één 'Airport City'. Hiervoor moeten ruimtelijke, functionele en organisatorische verbindingen worden gelegd tussen de deelgebieden. Denk aan een eenduidige gebiedsvisie en gebiedsbranding en verregaande samenwerking in bijvoorbeeld het OKEA (Ondernemers Contact Eindhoven Airport). Flight Forum kan profiteren van de voorzieningen, diensten, winkels en horeca die

op Eindhoven Airport gevestigd zijn en worden. Daarvoor is een ruimtelijke verbinding tussen beide gebieden nodig, met eenheid in uitstraling. Eindhoven Airport huisvest de meeste voorzieningen, daar is het druktebeeld voldoende groot om te voorzien in een basisdraagvlak en -omzet. De voorzieningen op Flight Forum blijven vanwege het kleine draagvlak beperkt. Het afbreukrisico blijft dat de afstand tussen Flight Forum en Eindhoven Airport relatief groot is (> 700 tot 900 meter). Dit maakt een daadwerkelijke kruisbestuiving voor voorzieningen ongewis en bovendien omslachtig. Daarnaast is dit een langetermijnsceario met een sterke afhankelijkheid van ontwikkelingen buiten Flight Forum.

Wat te doen?

- Ontwikkelen gezamenlijke gebiedsvisie en -branding 'Airport City';
- Samenwerking organiseren in één gebiedsmanagement;
- Opstellen gebiedsplan Flight Forum met aandacht voor groen, uitstraling en loop-fietsroutes, gevolgd door daadwerkelijke investering;
- Beperkt toevoegen voorzieningen, alleen complementair aan Eindhoven Airport en ondersteunend aan de aanwezige kantoorconcepten.

Effect

De kruisbestuiving tussen de deelgebieden in Airport City wordt vergroot. Flight Forum krijgt hierin een eigen positionering en profiteert van de algehele aantrekkingskracht van het gebied en de voorzieningen die daar zijn. Flight Forum positioneert zich als het kantoorcluster van dit geheel.

Scenario 2: Focus op Flight Forum

Flight Forum is ooit opgezet als een hoogwaardige kantoorlocatie met veel kwaliteiten. Diverse gebruikers investeren nu in het gebied en spelen daarbij in op het nieuwe werken, zoals Tribes en Merin. Op deze aanzet kan worden voortgebouwd door te focussen op de kwaliteiten van Flight Forum. Dit betekent volop inzetten op community building, toevoegen van nieuwe voorzieningen en horeca, het gebied

extrovert van buiten herkenbaar maken en de kantoren veel meer onderling verbinden als een echt forum. Het doel is om Flight Forum het icoon van het nieuwe werken in Eindhoven te maken. Het grote voordeel is dat dit geheel op eigen initiatief en op korte termijn gerealiseerd kan worden. De goede organisatiegraad is hierbij een plus. Het nadeel blijft dat Flight Forum een relatief klein kantoorcluster is. Dit biedt weinig draagvlak voor voorzieningen. Voor de voorzieningen is het de uitdaging ook externe gebruikers aan te trekken om extra omzet te genereren. De excentrische ligging van Flight Forum ten opzichte van de woongebieden in Eindhoven en Veldhoven werkt hier niet aan mee. Ook zullen deze voorzieningen concurreren met de voorzieningen op Eindhoven Airport. Een ander risico is de community building. De kracht van een community is afhankelijk van de inzet van de gebruikers. Actieve deelname zal gestimuleerd moeten worden door een community manager. Een algemene stelregel hierbij is 90-9-1: 90% van de community aanhangers zijn passieve gebruikers, 9% reageert alleen en slechts 1% is (pro)actief en creëert zelf ook interactie.

Wat te doen?

- Gebiedsplan en visie maken voor Flight Forum;
- Samenhang tussen de kantoorgebouwen vergroten;
- Realiseren van een Forumplein met concentratie van voorzieningen en algemene ontmoetingsruimte: 'een parel op het plein';
- Aantrekken van een community-manager.

Effect

Flight Forum wordt het icoon van het nieuwe werken in regio Eindhoven. Het is een gebied met een hoge dynamiek en veel reuring; een voedingsbodem voor het ontwikkelen van nieuwe kantoorgebouwen en groei van het gebied.

Scenario 3: Organische groei

Beide voorgaande scenario's hebben voor- en nadelen en de nodige risico's. In het

verlengde hiervan kan als alternatief scenario worden ingezet op een soort organische groei, waarin lange en korte termijn worden gemixt. Voor de korte termijn wordt ingezet op de initiatieven en investeringen die nu plaatsvinden, zoals de conceptontwikkeling van Tribes en Merin. Verdere uitbouw van deze concepten geeft een eerste basis voor Flight Forum als icoon van het nieuwe werken. Ten aanzien van de voorzieningen zal er een nadrukkelijke afstemming moeten komen met de voorzieningen op Eindhoven Airport. Zodanig dat er een complementaire mix ontstaat en de voorzieningen elkaar aanvullen met niet (direct) beconcurreren. Dit is de korte termijn. Voor de lange termijn zal het totale gebied als eenheid gepositieerd worden. Als merk, in organisatie en in ruimtelijke structuur en uitstraling.

Wat te doen?

- Opstellen gebiedsplan Flight Forum met aandacht voor vergroening en betere uitstraling, gevolgd door daadwerkelijke investering;
- Beperkt toevoegen voorzieningen. Alleen complementair aan Eindhoven Airport;
- Aantrekken van een community manager.

Effect

Door investeringen in vergroening en uitstraling wordt een betere uitgangssituatie voor de kantoorconcepten en de gebruikers gecreëerd. Dit stimuleert en leidt tot verdere groei in gebruik.

Jaap Kaai is retailonderzoeker en directeur van Emma Retail | **Bart de Zwart** is docent/onderzoeker bij het lectoraat Brainport van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht, hij is coördinator van het onderzoeksprogramma Vastgoed van de toekomst | **Fred Geers** is beleidsadviseur kantorenbeleid bij de gemeente Eindhoven en gastdocent bij de opleiding Vastgoed en Makelaardij van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht.