

Kantorenconvenant: wat doen IVBN-leden?

Transformatie Kantoorgebouw 'The Dam' wordt een hotel met 478 kamers (Aberdeen)



The Dam

Het voormalige KPN hoofdkantoor, gelegen nabij station Amsterdam Sloterdijk en ook wel bekend als 'The Dam', stond zo'n 1,5 jaar leeg. Aberdeen voert in opdracht van het Duitse fonds Europe 1 het beheer over het gebouw. Het gebouw zal worden getransformeerd naar een hotel, genaamd Park Inn by Radisson Amsterdam. In het 28.000 m² grote gebouw zullen onder meer 478 hotelkamers komen, 4.000 m² conferentieruimte, een all day

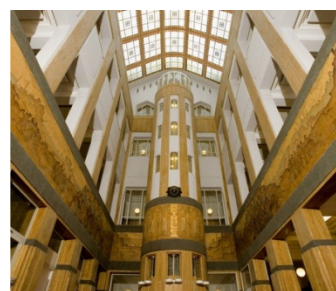
restaurant en à-la-carte restaurant, een lobbybar en een sport- en fitnessruimte. Het hotel zal eind 2014 haar deuren openen. Het grootste leegstaande kantoorgebouw van Amsterdam krijgt hiermee een permanente nieuwe duurzame bestemming.

Herontwikkeling Kantoorgebouw naar flexibel kantorenconcept, De Rode Olifant (NSI)

NSI heeft het Rijksmonument De Rode Olifant te Den Haag, een kantoorgebouw van 10.000 m², volledig gerenoveerd ten behoeve van het flexibele kantorenconcept van huurder Spaces. Zo zijn historische elementen in oorspronkelijke staat terug gebracht, is het pand gemoderniseerd en verduurzaamd. Onder meer het energieverbruik is met meer dan de helft gereduceerd ten opzichte van de oude situatie.

Na een leegstandsperiode van ruim drie jaar wordt huurder Spaces de eerste gebruiker van het 10.000 m² grote kantoorgebouw sinds advocatenkantoor De Brauw Blackstone het pand verliet (2009). NSI werd in oktober 2011 door de fusie met Vastned O/I eigenaar van het gebouw aan het Malieveld in Den Haag, dat sinds de oplevering in 1924 jarenlang werd gebruikt door Esso.

De oppervlakte van het gebouw is verdeeld over zes bouwlagen. De begane grond, met een monumentaal atrium, wordt het nieuwe sociale hart van het gebouw. Tijdens de renovatie is de onderlinge samenhang tussen de ruimten sterk verbeterd, waardoor het gebouw een veel opener karakter heeft gekregen. Doordat verhuurder NSI met Spaces een huurcontract is aangegaan voor liefst twintig jaar werd het financieel mogelijk deze grootschalige herontwikkeling te realiseren.



De Rode Olifant

Sloop Kantoorgebouwen Transview & Cargo Centre te Schiphol (Schiphol Real Estate)

Bij Schiphol Real Estate staan twee, al deels leegstaande, kantoorgebouwen op de planning om te worden gesloopt nadat de huurders zijn vertrokken. Het kantoorgebouw Cargo Centre (8.036 m² vvo) zal medio 2013 tegen de vlakte gaan en het kantoorgebouw Transview (3.917 m² vvo) zal medio 2014 volgen. Op de grond van laatstgenoemde zal een nieuwe terminal verrijzen, op de kavel van Cargo Centre komt voorlopig niets.



Transview



Cargo Centre Schiphol

Herontwikkeling & verduurzaming **Gebouw nieuwAmsterdam (CBRE GI)**

Dit kantoorgebouw stamt uit 1984, is gelegen in het hart van Amsterdam Zuidoost nabij station Amsterdam Bijlmer ArenA en beslaat totaal zo'n 40.300 m². CBRE Global Investors is momenteel bezig het volledige kantoor te herontwikkelen, waarbij het gebouw tot op de betonstructuur zal worden gestript en opnieuw wordt opgebouwd. Het voormalige kantoorpand wordt daarbij omgevormd tot een multifunctioneel gebouw met ca. 30.700 m² kantoor, 8.400 m² hotel (250 kamers) en 1.200 m² horeca.

Het gebouw wordt daarnaast verduurzaamd en krijgt straks een energielabel A (voorheen een E-label). Dit komt onder meer door de installatie van stadsverwarming en -koeling, TL5 verlichting met daglichtregeling en bewegingsdetectie, nieuwe zuinige (klimaat)installaties en nieuwe elektrische- en brandinstallaties.



Gebouw nieuwAmsterdam



Verduurzaming **Kantoor Zoetermeer met huurder Toshiba Medical Systems (Altera Vastgoed)**

Het betreft een kantoorgebouw van 8.760 m² in Zoetermeer Oost. Huurder Toshiba Medical Systems heeft met verhuurder Altera Vastgoed overeenstemming bereikt over verlenging van het huurcontract met tien jaar. Onderdeel van de verlenging is een maatregelenpakket, waardoor het gebouw een sprong maakt van een energielabel G naar een energielabel B. Huurder en verhuurder zijn vroegtijdig met elkaar hierover in gesprek gegaan. De contractverlenging en zekerheid van huurinkomsten stelden verhuurder Altera Vastgoed in staat om de investering in de verduurzaming van het kantoor te doen. Overigens zal Altera Vastgoed in 2013 haar gehele kantorenportefeuille (21 panden, ca. 117.000 m²) hebben verduurzaamd naar uitsluitend groene energielabels (A t/m C).



*Kantoorgebouw met huurder
Toshiba Medical Systems*

Transformatie Voormalig RET-gebouw naar het HNK-concept (NSI)

Dit 18.000 m² grote kantoorpand aan het Vasteland in Rotterdam was tot eind 2011 het onderkomen van de RET. Na het vertrek van de RET is het gebouw getransformeerd tot Het Nieuwe Kantoor (HNK), een concept met flexibele verhuur. NSI wil deze formule uitrollen om te voldoen aan de toenemende vraag naar flexibele kantoorruimte en full service concepten. Het HNK-concept biedt bedrijven de keuze het benodigde oppervlak en de looptijd van hun huurcontracten af te stemmen op de eigen behoefte. Het Nieuwe Kantoor biedt daarnaast ook ICT-voorzieningen, vergaderaccommodaties, flexplekken, een horecaomgeving en ondersteunende diensten. NSI zal het HNK-concept binnenkort ook openen in onder meer Hoofddorp en Utrecht. Uiteindelijk zullen zo'n tien overwegend leegstaande kantoren naar dit concept worden getransformeerd.



Het Nieuwe Kantoor (HNK) Rotterdam



Verduurzaming Kantoorgebouw met huurder Gasterra te Groningen (Bouwfonds REIM)

Bouwfonds REIM heeft het voormalige kantoorgebouw van ABN AMRO aan de Stationsweg in Groningen gekocht. Het object, met een oppervlakte van circa 5.000 m², wordt duurzaam herontwikkeld tot energielabel A+ en verhuurt aan gasleverancier Gasterra. Momenteel heeft het gebouw nog een energielabel G.

De verduurzaming wordt financieel mogelijk gemaakt via, een voor de vastgoedmarkt baanbrekend, tienjarig green lease-contract met huurder Gasterra. Uitgangspunt van een dergelijk contract is een bestaand gebouw compleet duurzaam te renoveren, zonder dat dit een verhoging van de huurprijs tot gevolg heeft. De huurder betaald een huurprijs die gebaseerd is op de totale exploitatiekosten van een gebouw. Door het gebouw ingrijpend duurzaam te renoveren, kan een indrukwekkende energiebesparing worden gerealiseerd waardoor de energiekosten veel lager worden dan in een vergelijkbaar, niet-gerenoveerd kantoor. Deze 'winst' gebruikt Bouwfonds voor het financieren van de verduurzaming/renovatie. Daarnaast bevat het green lease-concept bindende afspraken om het gebouw maximaal duurzaam te gebruiken, bijvoorbeeld door watergebruik te minimaliseren en alleen energiezuinige kantoorapparatuur te gebruiken.



Kantoorgebouw met huurder Gasterra

Samenwerking in gebiedsgerichte aanpak leegstand **Amsterdam Sloterdijk (SPF & SA REF)**

Omdat een Kantorenfonds in de metropoolregio Amsterdam vooralsnog niet van de grond komt zijn sinds een aantal maanden eigenaren van kantoorgebouwen in Amsterdam Sloterdijk met elkaar in gesprek over een gebiedsgerichte aanpak van de kantorenleegstand aldaar. SPF Beheer en Syntrus Achmea Real Estate & Finance hebben hiertoe gezamenlijk het initiatief genomen. Er zullen concrete plannen worden voorgelegd aan andere betrokken eigenaren. Deze kunnen dan, ieder afzonderlijk, bepalen of een (financiële) bijdrage zal worden verstrekt. Een mogelijk probleem vormen de vele Duitse eigenaren in het gebied. Deze hebben veelal grote kantorenportefeuilles in eigendom met relatief maar weinig leegstand. De noodzaak om iets aan deze enkele leegstaande panden te doen heeft minder prioriteit dan in het algemeen bij Nederlandse eigenaren, met relatief veel leegstand in portefeuille, het geval is.



Kantorengedebied Amsterdam Sloterdijk

Verduurzaming **Kantoorgebouw met huurder Portaal te Utrecht (Bouwfonds REIM)**

Dit kantoorgebouw uit 1967 met een oppervlakte van 4.236 m² is gelegen aan de Beneluxlaan te Utrecht. Eigenaren Bouwfonds REIM en IEF Capital hebben een 15-jarig huurcontract afgesloten met Portaal. Tegenprestatie voor dit lange huurcontract is dat het gebouw wordt verduurzaamd van een energielabel G naar energielabel A. Om dit te bereiken zijn diverse maatregelen getroffen, zoals het installeren van een WKO installatie, het volledig isoleren van de gevel, aanpassing van de verlichting en het aanbrengen van vloer- en dakisolatie in de aanbouw. Deze aanpassingen leiden tot een energiebesparing van ongeveer 32%. De totale investering door Bouwfonds REIM en IEF Capital bedraagt circa €1,1 miljoen.



Kantoorgebouw met huurder Portaal