

Verlenging van de functionele levensduur van nieuwe kantoren

Personalia afstudeerder

Naam: Michaël Gan
Studentnummer: 1088971
Adres: Huntum 39, 1102 JB Amsterdam
Telefoon: +31 642746779
E-mail: michaelgan@gmail.com

Onderwijsinstelling

Universiteit: Technische Universiteit Delft
Afdeling: Real Estate & Housing
Master lab: Real Estate Management
Labcoördinator: Dr. ir. D.J.M. van der Voordt
Eerste mentor: Drs. P.W. Koppels
Tweede mentor: Dr. ir. H.T. Remøy

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeerrapport dat is geschreven in het kader van het afstudeertraject van de mastertrack Real Estate Management, afdeling Real Estate & Housing, faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Dit afstudeeronderzoek omvat een onderzoek naar welke fysieke gebouwkenmerken van bestaande kantoorgebouwen de functionele levensduur van nieuwe kantoren zouden kunnen verlengen. Dit zou interessant kunnen zijn voor partijen die voornemens zijn nieuwe kantoren te ontwikkelen. Door deze factoren helder in kaart te hebben kunnen zij in de toekomst gebouwen creëren waarin deze aspecten geoptimaliseerd zijn.

Graag wil ik mijn begeleiders, Philip Koppels en Hilde Remøy bedanken voor de begeleiding die ik van ze heb mogen ontvangen. Zonder hen was het niet gelukt om dit rapport tot stand te laten komen.

Daarnaast wil ik ook graag alle bedrijven en personen bedanken die informatie hebben verstrekt van de onderzochte kantoren. Zonder hun medewerking was een volledig rapport niet mogelijk geweest.

Michaël Gan

Amsterdam; februari 2014

Samenvatting

De leegstand binnen de Nederlandse kantorenmarkt is hoog en vormt een groot (maatschappelijk) probleem. De laatste jaren is de leegstand gegroeid naar meer dan 7,7 miljoen m² dat anno 2013 leegstaat (Geerdink, 2012; Hoekstra & Wintgens, 2012; DTZ, 2013). Dit komt overeen met 15,7% van de totale vastgoedvoorraad. Dit zou betekenen dat circa 10% onnodig leeg staat en dat is opvallend hoog in vergelijking met een gezonde situatie. Een van de oorzaken is dat het kantorenaanbod niet meer voldoet aan de veranderende eisen en wensen van de gebruikers, waardoor de onbalans tussen vraag en aanbod dreigt te stijgen.

Omdat de keuzes binnen het vastgoedtraject invloed hebben op een lange periode en ook op de daaropvolgende fasen is het van belang dat de keuzes gefundeerd gemaakt kunnen worden. Dit onderzoek tracht te onderbouwen of specifieke gebouwspecificaties de kans op een verlengde levensduur van een gebouw positief kunnen beïnvloeden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de gebouwlagentheorie van Brand (1994). Hierin stelt hij dat een gebouw bestaat uit verschillende lagen die elke een andere levensduur kunnen bezitten.

Het beoogde resultaat van dit onderzoek kan een indicatieve handleiding van fysieke gebouwkenmerken zijn voor ontwikkelende partijen, die mogelijk kunnen resulteren in een hogere en toekomstbestendige verhuurbaarheid van nieuwe kantoren in een vraaggestuurde markt.

In het theoretisch kader worden twee thema's aangesneden die van essentieel belang zijn voor dit onderzoek. Het thema levensduur omvat een theoretische omschrijving van de definitie van functionele levensduur. Vervolgens wordt in het theoretisch kader een koppeling gemaakt met de gebouwlagentheorie van Brand (1994), waarbij gesteld wordt dat een mutatie in een moeilijk aanpasbare gebouwlaag meer investeringskosten met zich meebrengt. In het thema gebouwspecificaties zijn gebruikerspreferenties geïnventariseerd, die als onderlegger hebben gediend voor de fysieke analyse van de cases. Vervolgens zijn de gebouwspecificaties ingedeeld in de eerder gevormde moeilijk, medium en makkelijk aanpasbare gebouwlagen.

Concluderend vanuit de resultaten gevonden in dit onderzoek zou de functionele levensduur kunnen worden verlengd door toepassing van specifieke gebouwspecificaties. De toepassing van specifieke gebouwspecificaties dienen te zorgen voor zoveel mogelijk positieve scores in alle aanpasbare gebouwlagen om de lengte van de functionele levensduur positief te kunnen beïnvloeden. De resultaten binnen dit onderzoek wijzen uit dat de positieve scores in de moeilijk aanpasbare gebouwlagen de meeste invloed op de lengte van de functionele levensduur, dus daar dienen de meeste scores positief te zijn om de functionele levensduur zo groot mogelijk te maken. Een verlenging van de functionele levensduur is *niet* terug te leiden naar één specifieke gebouwspecificatie.

Naarmate het onderzoek vorderde kwam naar voren dat de prijs-kwaliteit verhouding tegenwoordig steeds belangrijker is geworden, aangezien de huurder zijn voordeel kan doen met keuzemogelijkheden doen in een vraaggestuurde markt.

De leegstand binnen de onderzochte kantoren in het WFC kantorengedebied is niet in alle gevallen toe te schrijven aan de slechte kwaliteit van de gebouwen. Een aantal slecht presterende kantoorgebouwen blijken kwalitatief uitstekend, marktomstandigheden blijken hier de hoofdzaak.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	4
Leeswijzer	6
1. Het onderzoek	7
1.1 Aanleiding	8
1.2 Probleemstelling	10
1.3 Doelstelling	11
1.4 Onderzoeksvragen	12
1.5 Hypothese	13
1.6 Relevantie	14
1.7 Afbakening	15
1.8 Methodologie	16
1.9 Conceptueel model	18
1.10 Stappenplan	20
2. Theoretisch kader	21
2.1 Thema levensduur	21
2.2 Thema gebouwspecificaties	30
2.3 Individuele gebouwspecificaties	42
3. Locatie	47
3.1 Amsterdamse kantorenmarkt	47
3.2 Locatie onderzoek	47
3.3 Huurprijs	50
3.4 Prestatie cases	51
4. Casestudy's	52
4.1 Introductie cases	53
4.2 Uitwerking cases	63
4.3 Cross case analyse	127
5. Conclusies	134
6. Aanbevelingen	136
7. Epiloog	137
8. Literatuur	138
Bijlagen	141

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt het onderzoek uiteengezet waarbij de aanleiding, probleemstelling en de doelstelling van dit onderzoek wordt besproken. Vanuit deze onderdelen zijn onderzoeksvragen en een hypothese geformuleerd. Daarnaast worden de relevantie, de afbakening, de methodologie, het conceptueel model en het stappen plan van onderhavige afstudeeronderzoek behandeld.

Voor het theoretische gedeelte is hoofdstuk 2 gereserveerd waarbinnen het theoretisch kader voor dit onderzoek is gesteld. Daarin worden twee hoofdthema's besproken die fundamenteel zijn voor dit afstudeeronderzoek. Dat zijn het thema levensduur en thema gebouwspecificaties. Afsluitend aan het theoretisch kader zal een onderlegger worden vervaardigd die voor de casestudy's gebruikt zal worden.

Vervolgens volgt het empirische gedeelte van het onderzoek. Hierin wordt eerst in hoofdstuk 3 uiteengezet welke locatie de context vormt voor het onderzoek. In hoofdstuk 4 worden de cases uitvoerig behandeld en worden de resultaten daarvan overzichtelijk gepresenteerd. Daarna volgt een cross case analyse op basis van de gevonden data tijdens de casestudy's.

In hoofdstuk 5 komen de theorie en de resultaten van het empirische gedeelte samen en worden conclusies gevormd die voor dit afstudeeronderzoek zijn te maken.

Hoofdstuk 6 bestaat uit aanbevelingen die gedaan kunnen worden aangaande dit afstudeeronderzoek.

De persoonlijke bevindingen die naar voren zijn gekomen tijdens het uitvoeren van dit afstudeeronderzoek worden in hoofdstuk 7 besproken in het epiloog.

Terminologie

Voor de leesbaarheid van dit afstudeeronderzoek is het van belang een aantal begrippen op voorhand kort toe te lichten. Binnen het theoretisch kader worden de hoofdtermen uitvoerig behandeld en nader toegelicht.

Met de *functionele levensduur* wordt in dit afstudeeronderzoek bedoeld de periode waarin het gebouw voldoet aan alle gestelde functionele eisen en wensen van de gebruiker.

Onder *kantoor* wordt in dit onderzoek verstaan: de fysieke huisvesting waarbinnen bepaalde activiteiten van organisaties kunnen plaatsvinden (Korteweg, 2002). Het is een (ruimte binnen een) gebouw waarin mensen professioneel en administratief werk kunnen verrichten. Het is een werkbare omgeving waar mensen informatie kunnen verwerken (Vos et al., 1999).

Obsolescence wordt in woordenboeken omschreven als een staat van veroudering. Binnen de literatuur zijn vele vormen van 'obsolescence' te onderscheiden en beschreven, echter richt dit afstudeeronderzoek zich op de veroudering die wordt veroorzaakt door een verandering van de eisen of verwachtingen van de gebruikers betreffende het gebruik of nut van een gebouw. Bedoeld wordt dus; de functionele veroudering.

Levensduur verlengende gebouwspecificaties zijn gebouwspecificaties die binnen dit afstudeeronderzoek centraal staan, waarbij wordt verondersteld dat de aanwezigheid van deze fysieke kenmerken in een gebouw kunnen bijdragen aan een langere functionele levensduur van het betreffende gebouw.

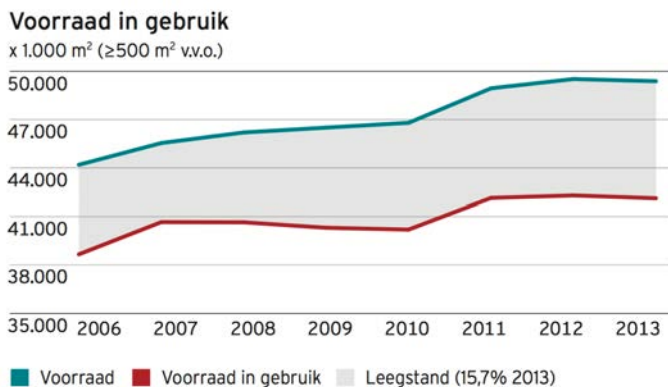
Makkelijk, medium en moeilijk aanpasbare gebouwlaag berust op de theorie van Stewart Brand (1994), die stelt dat een gebouw onder te verdelen is een aantal schillen. De gradaties die hieraan gegeven worden geven de eenvoudigheid aan om een mutatie aan te brengen in de verschillende schillen. Voor een uitgebreide beschrijving verwijs ik u naar het theoretisch kader beschreven in hoofdstuk 2.

1. Het onderzoek

Sinds gebouwen bestaan is de uitdaging van vastgoedmanagement gelegen in het feit dat vastgoed statisch is en in een dynamische behoefte moet worden voorzien (Blakstad, 2001; Korteweg, 2002; De Jonge et al. 2004). De ontwikkeling van vastgoed is een langdurig proces en is onderhevig aan trends en ontwikkelingen, die kunnen zorgen voor fundamentele veranderingen binnen de dynamische wereld van de vastgoedmarkt. Gezien het feit dat gebouwen decennia lang meegaan is het van belang om factoren in kaart te brengen die het vastgoed zo lang mogelijk aan de huisvestingsvraag kan laten voldoen.

1.1 Aanleiding

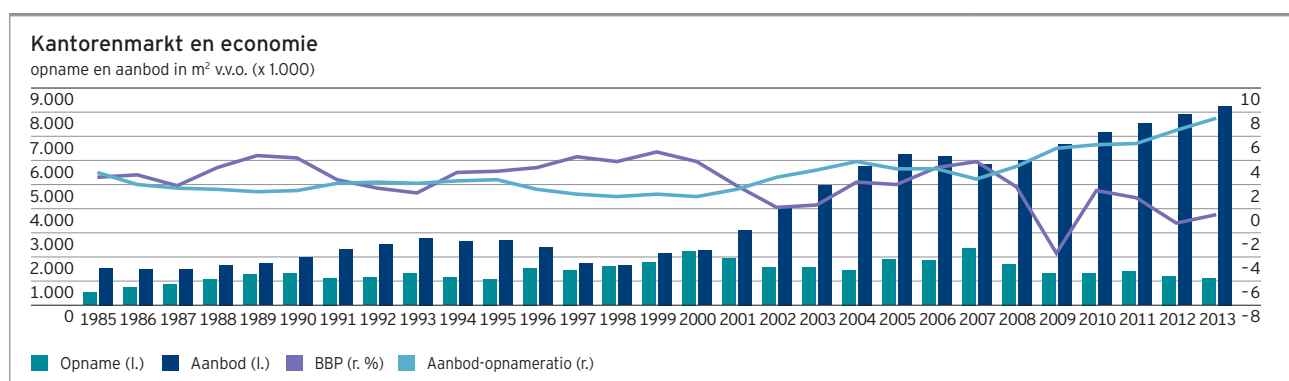
De leegstand binnen de Nederlandse kantorenmarkt is hoog en vormt een groot (maatschappelijk) probleem. De laatste jaren is de leegstand gegroeid naar meer dan 7,7 miljoen m² dat anno 2013 leegstaat (Geerdink, 2012; Hoekstra & Wintgens, 2012; DTZ, 2013). Dit komt overeen met 15,7% van de totale vastgoedvoorraad, waarbij een leegstandspercentage van 5 à 6% is noodzakelijk voor een gezonde marktwerking (Keeris 2007). Dit zou betekenen dat circa 10% onnodig leeg staat en dat is opvallend hoog in vergelijking met een gezonde situatie.



Voorraad in gebruik. Bron: DTZ (2014).

Bovenstaande grafiek laat zien dat de voorraad in gebruik ten aanzien van de totale voorraad gedaald is. De onbalans die daarbij ontstaat is de leegstand de totale vastgoedvoorraad op de kantorenmarkt.

De economische crisis, begonnen in 2007, wordt vaak als oorzaak aangevoerd van het overaanbod aan kantoren, maar onderstaande grafiek laat zien dat de grondslag van dit probleem in 2001 ligt. Vanaf 2001 groeit het aanbod sneller dan de opname, waardoor aanbod en vraag steeds verder uit balans raakten en begon een verschuiving naar een meer vraaggestuurde markt.



Figuur 1: Opname en aanbod. Bron: DTZ (2014)

Omstreeks 2001 is de economie omgeslagen van een opwaartse naar een neerwaartse conjunctuur. Deze neerwaartse conjunctuur heeft invloed op de kantorenmarkt. Door de slechte economische omstandigheden die vanaf 2001 voorkwamen, hebben veel bedrijven zich genoodzaakt gezien te bezuinigen en de personeelsomvang te reduceren. De afnemende vraag naar kantoorruimte die hierdoor veroorzaakt wordt heeft, in combinatie met een stijgend aanbod van kantoorruimte, gezorgd voor grote leegstand die als basis heeft gediend voor de huidige leegstandsproblematiek. Toen de economische crisis in 2007 zijn intrede deed, werd dit proces daarmee versneld. Hiermee werd een definitief einde gemaakt aan de gouden jaren die het vastgoed kende (van Meijel; 2013).

Naast de conjuncturele factoren heeft de Nederlandse demografische samenstelling ook invloed op de afnemende huisvestingsvraag binnen de kantorenmarkt. De komende jaren zal vergrijzing optreden waardoor de werkzame bevolking zal krimpen. Dit heeft invloed op het aantal kantoorbanen, dat zal gaan dalen. Een dalend aantal kantoorbanen zal de behoefte aan kantoorruimte ook doen dalen (DTZ, 2010).

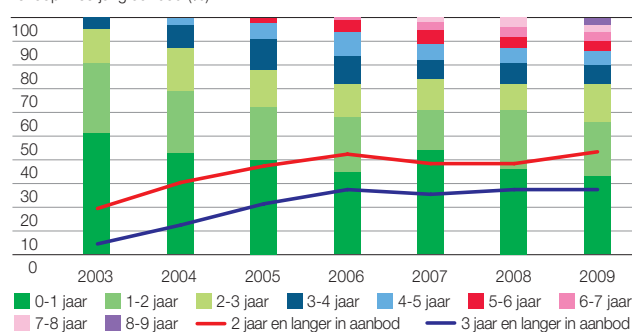
Naast de economische en demografische ontwikkelingen, zoals hiervoor beschreven, is een ontwikkeling te onderscheiden in de manier van werken die van invloed kan zijn op de huisvestingsvraag (DTZ, 2010; Twynstra Gudde, 2010; DTZ, 2013). Voorbeelden hiervan zijn:

- Toename van het aantal zelfstandige ondernemers (ZZP'ers).
- Flexibele bedrijfsvoering
 - ★ korte termijn huurovereenkomsten
 - ★ flexibele huisvestingsindeling
- Het Nieuwe Werken

Bovenstaande ontwikkelingen hebben invloed op de huisvestingsvraag en kunnen zorgen voor een daling in de vraag naar kantoorruimte. Daarnaast wijzen bovenstaande ontwikkelingen op een veranderende vraag naar een steeds flexibelere kantorenmarkt. De vraag naar flexibele kantoorruimte en huurcontracten nemen toe. Dit zal leiden tot een groeiend aantal transacties van kleinere metrages en een daling van de traditionele, langdurige huurcontracten (Dynamis, 2012). Voor vastgoedeigenaren is dit een negatieve tendens, kortere huurovereenkomsten leiden in de regel tot een lagere waardering van het vastgoed (Vastgoedjournaal, Hanzevast verhuurt dubbel zoveel meters bij korter lopende huurcontracten, 2013).

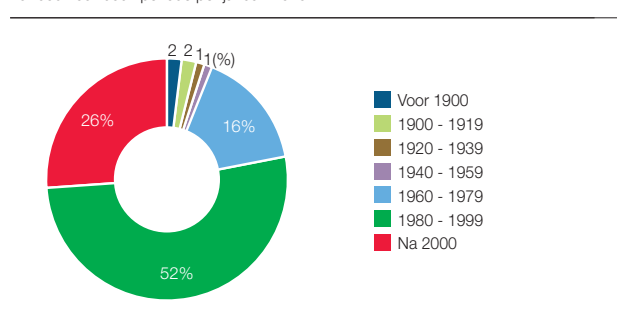
Nederlandse kantorenmarkt

Verloop meerjarig aanbod (%)



Nederlandse kantorenmarkt

Aanbod naar bouwperiode per januari 2010



Het totale aanbod is aan het verouderen waarvan driekwart relatief jong vastgoed (DTZ, 2010).

DTZ Zadelhoff (2010) heeft het huidige aanbod van de Nederlandse kantorenmarkt geanalyseerd en verdeeld in bouwperiodes. De resultaten laten zien dat het grootste gedeelte daarvan, ongeveer driekwart van het totale aanbod, na 1980 gebouwd is. Dat betekent dat binnen het aanbod veel, relatief jonge kantoren leegstaan. Dat is opmerkelijk, ondanks de jonge leeftijd missen zij blijkbaar het vermogen huurders aan te trekken. Dat kan duiden op het ontbreken van de kwaliteit binnen deze relatief jonge kantoren die huurders

verwachten van de huisvesting. Wellicht heeft dat te maken met de typologische kenmerken die deze bouwperiode met zich meebracht.

Daarnaast geeft het onderzoek aan dat het aanbod door de jaren heen toegenomen is en dat deze groei voornamelijk wordt gevormd door meerjarig aanbod: het aanbod groeit. Het vastgoed staat steeds langer leeg en wordt structureel van aard. Structurele leegstand wordt gedefinieerd als leegstand van een gebouw voor een aaneengesloten periode van 3 jaar of langer zonder enig perspectief op toekomstige huurders (Remøy & van der Voordt, 2009).

De oorzaak van de leegstand kan zowel kwantitatieve redenen als kwalitatieve redenen hebben.

Enerzijds kan de leegstand binnen de bestaande vastgoedvoorraad worden toegeschreven aan het aanvullen van nieuwe kantoren aan de bestaande voorraad. Als bestaande gebouwen niet worden onttrokken uit de bestaande voorraad zal de totale vastgoedvoorraad groeien en daarmee zal de onbalans tussen vraag en aanbod stijgen.

Anderzijds worden op deze manier huurders onttrokken uit bestaande gebouwen om over te gaan naar de nieuwbouw. Doorgaans kunnen die beter voldoen aan de eisen en wensen die de gebruikers stellen aan het gebouw, want de voornaamste reden voor een organisatie om te verhuizen naar een ander gebouw is het feit dat de huidige huisvesting de veranderingen van de organisatie niet meer kan accommoderen (Blakstad, 2001; Remøy & van der Voordt, 2009; Remøy 2010).

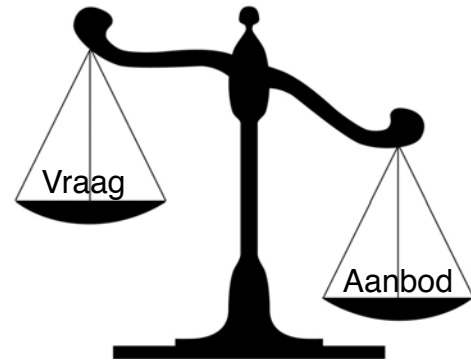
Ondernemingen zijn op zoek naar kwalitatieve verbetering van hun huisvestingssituatie, van zowel het gebouw als de locatie en de voorzieningen (Keeris 2007). Als dat gepaard kan gaan met financieel voordeel wordt de verhuigeneidheid vergroot. Om aan de veranderende huisvestingsvraag te kunnen voldoen hebben organisaties globaal twee keuzes. In eerste instantie wordt passende accommodatie gezocht binnen de bestaande vastgoedvoorraad. Als deze niet voorhanden is, wordt een nieuwe accommodatie ontwikkeld (Den Heijer en Vijverberg, 2004). De achtergebleven gebouwen, die doorgaans een lager kwaliteitsniveau bezitten, zouden onvoldoende kwaliteit kunnen bezitten om de veranderde vraag te kunnen accommoderen en zodoende geen nieuwe huurders kunnen aantrekken. De fysieke kenmerken zijn immers gelijk gebleven, terwijl de eisen en wensen van de gebruikers naar boven zijn bijgesteld (Baum, 1993; Lemer, 1996). Het vastgoed is daarmee incourant geworden waarmee de functionele levensduur tot een einde is gekomen (Den Heijer & Vijverberg, 2004).

Vanwege een afnemende huisvestingsvraag en een stijgend aanbod van kantoorruimte zal de huurder een keuze hebben met betrekking tot de huisvesting. Het kan voor huurders aantrekkelijk zijn om te verhuizen wanneer andere kantoren voor dezelfde prijs meer kwaliteit kunnen bieden, of voor dezelfde kwaliteit een lagere prijs wordt gevraagd. Als gevolg daarvan zullen de verhuurders zich moeten inspannen op het behoud van bestaande huurders en tevens zal het aantrekken van nieuwe huurders hun inzet vergen. De strijd om huurders is hiermee gestart waarbij kwaliteit en prijs steeds meer doorslaggevend zullen zijn bij de keuze van de huurder. In een vraag gestuurde economie staat de huurder immers sterker ten opzichte van de verhuurder dan in een aanbod gestuurde economie. Met andere woorden: het wordt steeds belangrijker om in de huid van de huurder te kruipen en als eigenaar of verhuurder van vastgoed te anticiperen op de wensen van de huurder (DTZ, 2013).

1.2 Probleemstelling

Het geschetste probleemveld in paragraaf 1.1 laat zien dat binnen een vraaggestuurde markt een veranderende huisvestingsvraag ontstaat, die daarmee de gestelde leegstandsproblematiek dreigt te vergroten de komende periode. Zoals aangegeven kan de oorzaak van de leegstand toegeschreven worden aan kwantitatieve en kwalitatieve redenen. Dit onderzoek richt zich in beginsel op de kwalitatieve aspecten die zorgen voor de gestelde onbalans tussen vraag en aanbod op de vastgoedmarkt. Deze kwalitatieve aspecten van een gebouw hebben invloed

op de verhuurbaarheid van het betreffende kantoorgebouw en interessant is hoe een verhuurder en of eigenaar dit zouden kunnen beïnvloeden zodat het toekomstige aanbod de veranderende huisvestingsvraag (langer) zou kunnen accommoderen.



Onbalans tussen vraag en aanbod.

Dit onderzoek richt zich dus op het kwalitatieve probleem dat naar voren komt in het geschetste probleemveld en is als volgt te formuleren:

De kantorenaanbod voldoet niet meer aan de veranderende eisen en wensen van de gebruikers, waardoor de onbalans tussen vraag en aanbod dreigt te stijgen.

1.3 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van fysieke kenmerken die een kantoorgebouw kan bezitten, die van invloed kunnen zijn op de lengte van de functionele levensduur. Daarbij wordt geprobeerd een verklaring te vinden waarom een gebouw beter presteert in termen van bezettingsgraad dan de ander. Deze verklaring wordt gezocht binnen de fysieke kenmerken die bestaande kantoorgebouwen bezit.

De totale levenscyclus is een log proces dat een aantal jaren beslaat ((Blakstad 2001; de Jonge et al. 2004). Omdat de keuzes binnen het vastgoedtraject invloed hebben op een lange periode en ook op de daaropvolgende fasen is het van belang dat de keuzes gefundeerd gemaakt kunnen worden. Dit onderzoek tracht te onderbouwen of specifieke gebouwspecificaties de kans op een verlengde levensduur van een gebouw positief kunnen beïnvloeden.

Voor veel bouwers en ontwikkelaars geldt een 'tijd is geld' mentaliteit. Daarom wordt de implementatie van innovatieve technieken binnen het ontwikkelingsproces vaak gezien als een te kostbaar aspect binnen het tijdsbestek en budget van een ontwikkelingsproject. Gevolg daarvan is dat voorstellen die zorgen voor extra informatie in de vorm van gebruikersfeedback of duurzame aanbevelingen, vooral als het project al is begonnen, worden afgewezen door projectmanagers, ook al bestaat de kans dat ze het product kunnen verbeteren (Preiser & Vischer, 2005).

Door de uitvoering van dit onderzoek zou een dergelijke kwaliteitsslag gemaakt kunnen worden binnen nieuw te bouwen kantoorgebouwen omdat op voorhand al bekend is welke gebouwspecificaties toegepast kunnen worden voor een toekomstbestendige verhuurbaarheid en op die manier geld kan worden bespaard.

Het beoogde resultaat van dit onderzoek kan een indicatieve handleiding van fysieke gebouwkenmerken zijn voor ontwikkelende partijen, die mogelijk kunnen resulteren in een hogere en toekomstbestendige verhuurbaarheid van nieuwe kantoren in een vraaggestuurde markt.

Dit onderzoek is afgebakend tot een Amsterdamse perifere kantorenlocatie en het resultaat van dit onderzoek heeft alleen betrekking op deze locatie. Op deze manier worden locatiefactoren zo veel mogelijk geïsoleerd, zodat zij de resultaten niet kunnen beïnvloeden en worden de resultaten enkel gebaseerd op de fysieke kenmerken van het gebouw zelf.

De doelstelling van dit onderzoek is als volgt geformuleerd:

Dit onderzoek is voornemens inzichtelijk te maken welke fysieke gebouwspecificaties vanuit gebruikersperspectief een bijdrage zouden kunnen leveren aan een verlenging van de functionele levensduur van nieuwe kantoren.

1.4 Onderzoeksvragen

De hoofdvraag van dit onderzoek is als volgt geformuleerd:

Kan de functionele levensduur van nieuwe kantoren worden verlengd door toepassing van specifieke gebouwspecificaties?

Om een antwoord te kunnen formuleren op de hoofdvraag dienen eerst de deelvragen te worden beantwoord. De hoofdvraag is onderverdeeld in een aantal deelvragen:

1. Wat wordt verstaan onder de functionele levensduur van een kantoorgebouw?

Deze vraag wordt beantwoord op basis van de literatuur die in het theoretisch kader behandeld wordt en is terug te vinden in het thema 'levensduur'.

2. Welke fysieke gebouwkenmerken zijn van belang voor de functionele levensduur van een kantoorgebouw?

Het is van belang om te onderscheiden welke fysieke gebouwkenmerken onderzocht dienen te worden binnen de cases in de casestudy. Welke dat zijn worden vanuit de theorie beargumenteerd in het thema 'gebouwspecificaties' binnen het theoretisch kader. Vervolgens worden ze geoperationaliseerd voor gebruik tijdens het empirisch onderzoek zodat gestructureerd data verzameld kan worden.

3. Op welke manier kunnen de onderzochte fysieke gebouwkenmerken een bijdrage leveren aan de functionele levensduur van een kantoorgebouw?

Deze deelvraag wordt op basis van de theorie en de empirische dataverzameling, waardoor theorie en empirie bij elkaar worden gebracht. Nadat alle data verzameld is kan een vergelijking binnen de cross-analyse worden gemaakt en gezocht worden naar een verband tussen de verlenging van de functionele levensduur en welke rol de specifieke gebouwspecificaties daarbij kunnen spelen.

De deelvragen worden gedurende het onderzoek beantwoord, de hoofdvraag wordt aan het einde van dit onderzoek behandeld binnen het hoofdstuk conclusies en aanbevelingen.

1.5 Hypothese

De hypothese die in dit onderzoek wordt getoetst is gebaseerd op de theorie van Stewart Brand (1994) waarbij hij stelt dat een gebouw uit zes lagen bestaat. Brand (1994) geeft aan dat sommige lagen moeilijk en kostbaar aan te passen zijn. De veronderstelling is dat als een gebouwsspecificatie in een moeilijk aanpasbare gebouwlaag weinig tot geen aanpassing nodig heeft, de functionele levensduur langer is dan wanneer deze gebouwsspecificatie substantiele aanpassing nodig heeft. In het laatste geval kunnen de kosten te hoog zijn voor een aanpassing waardoor de functionele levensduur zal eindigen. Voor een uitgebreide beschrijving verwijs ik u naar pagina 24.

De hypothese, die in dit onderzoek getoetst wordt, luidt:

Een functionele mismatch in een moeilijk aanpasbare gebouwlaag zou de functionele levensduur van een gebouw meer kunnen beïnvloeden dan een functionele mismatch in een medium of makkelijk aanpasbare gebouwlaag.

Een aantal andere veronderstellingen die tijdens dit onderzoek getoetst worden:

- Kwaliteitsoverwegingen kunnen doorslaggevend zijn bij een verhuizing
- Veronderstelling dat kwalitatief goede gebouwen, dus gebouwen met een hoge score in de fysieke analyse, weinig leegstand vertonen. Andersom dat kwalitatief achterblijvende gebouwen veel leegstand vertonen.
- Investeringsen gedaan aan het gebouw zorgen voor betere verhuurbaarheid en daarmee ook een hogere bezetting.

De hypothese en de veronderstellingen worden binnen dit onderzoek getoetst en de resultaten zijn terug te vinden in de conclusie.

1.6 Relevantie

Maatschappelijke relevantie

Zoals reeds aangegeven in de aanleiding van dit onderzoek staat ongeveer 15,7% van de totale vastgoedvoorraad leeg in Nederland. In Amsterdam ligt dit zelfs boven het landelijke gemiddelde, namelijk 17,3% (DTZ, 2014). Dit vormt een maatschappelijk probleem, aangezien de leefomgeving binnen een gebied met leegstaande kantoren een degradatie kan vertonen. Gebouwen vertonen achterstallig onderhoud en technisch verval wat tenslotte kan leiden tot waardevermindering van het gebied (Remøy & van der Voordt, 2009). De aanwezigheid van structureel leegstaande kantoorgebouwen hebben een negatieve invloed op de locatie waardoor een gebruiker minder bereid is te betalen voor een gebouw op een dergelijke locatie (Koppels et al., 2007).

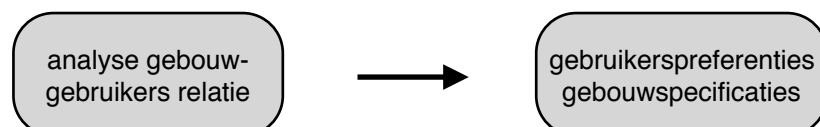
Dit afstudeeronderzoek beoogt meer inzicht te krijgen welke fysieke gebouwkenmerken invloed hebben op de functionele levensduur van nieuw te bouwen kantoren, die kunnen leiden tot het verlengen daarvan, zodat nieuwe gebouwen voor een langere periode in gebruik kunnen worden genomen.

Wetenschappelijke relevantie

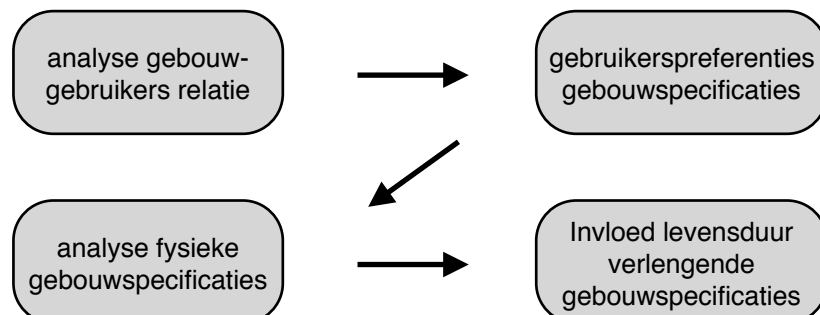
Binnen de bestudeerde literatuur worden gebouwspecificaties beschreven die van belang zijn voor de beoordeling van de prestatie van een gebouw ten opzichte van de eisen van de zittende organisatie of gebruiker (Baum 1993, Bottom et al., 1997; Blakstad 2001, Koppels et al. 2007, Remøy 2010).

Het verschil tussen dit onderzoek en deze onderzoeken die gedaan zijn in relatie tot kantorenleegstand is dat veel onderzoeken zich primair richten op de gebruikers en huurders van reeds bestaande gebouwen. Gekeken wordt naar welke gebouwspecificaties de huurders belangrijk vinden bij het gebruik van het gebouw waarin zij zijn gehuisvest. Dit zijn de zittende huurders die meestal niet op zoek zijn naar nieuwe huisvesting. Dit afstudeeronderzoek gebruikt de fysieke gebouwspecificaties van reeds bestaande kantoorgebouwen en bouwt daarop voort. Onderzocht wordt of de statische gebouwspecificaties een positief effect hebben op de functionele levensduur door gebruik te maken de kwalitatieve verhuisredenen die voormalig huurders hebben gehad. Op deze manier worden fysieke empirische data gegenereerd die gebaseerd zijn op de in de theorie beschreven preferenties van de kantoorgebruiker (gebouw-gebruiker relatie).

Bestaande onderzoeken:



Dit afstudeeronderzoek:



Een ander belangrijk verschil ook dat de veel onderzoeken beogen de zittende gebruiker met het vastgoed te ondersteunen om een rendabele bedrijfsvoering te realiseren en waar dat kan te maximaliseren. Dit gebeurt dan vaak op strategisch niveau (CREM) en ligt buiten de scope van dit onderzoek.

1.7 Afbakening

In de aanleiding wordt duidelijk dat het huidige aanbod kwalitatief niet meer voldoet aan de eisen die de veranderende huisvestingsvraag met zich meebrengt. Om aan die veranderende huisvestingsvraag te kunnen voldoen hebben organisaties globaal twee keuzes. In eerste instantie wordt passende accommodatie gezocht binnen de bestaande vastgoedvoorraad. Als deze niet voorhanden is, wordt een nieuwe accommodatie ontwikkeld (Den Heijer en Vijverberg, 2004). Hiermee kan worden gesteld dat nieuwbouw altijd zal plaatsvinden en daar richt dit onderzoek zich in beginsel op. In economisch slechte omstandigheden is op te merken dat de hoeveelheid nieuwbouw sterk afneemt (Dynamis, 2012).

Zoals eerder gebleken uit preferentieonderzoeken (Preiser, 2005; Koppels et al., 2007; Remøy, 2010; Remøy & Van der Voordt, 2011) waarden gebruikers een kantoorgebouw op twee hoofdcomponenten: de locatiekenmerken en gebouwkenmerken. Doordat in dit afstudeeronderzoek de kantoren voor de casestudies zich allen bevinden op één locatie, kunnen locatievariabelen worden uitgesloten. Daarmee richt dit afstudeeronderzoek zich alleen op de gebouweigenschappen van de bestaande kantoren die een bijdrage kunnen leveren aan de verhuurbaarheid van het gebouw. Zoals in de doelstelling al naar voren kwam is dit onderzoek afgebakend tot een Amsterdamse perifere kantorenlocatie en het resultaat van dit onderzoek heeft alleen betrekking op deze locatie

Op de bouw- en ontwikkelingsmarkt voor kantoren worden opdrachten verstrekt door projectontwikkelaars en gebruikers om kantoorgebouwen te produceren. Daarbinnen zijn twee segmenten te onderscheiden. Het eerste segment, opdrachtgever-gebruiker, is de productie door een opdrachtgever die tevens gebruiker wordt. Het tweede marktsegment is de 'vrije markt', waarop initiatiefnemers voor eigen rekening en risico actief zijn ter huisvesting van vooralsnog onbekende gebruikers. Projectontwikkelaars houden meestal de door hen geproduceerde gebouwen niet in eigendom. Veelal worden de kantoorgebouwen, nadat huurders of eigenaar-gebruikers zijn gevonden, verkocht aan beleggers respectievelijk eigenaar-gebruikers. Op de beleggingsmarkt voor kantoren wordt in kantoorpanden geïnvesteerd met het doel daaruit een gewenst rendement te halen door langdurige exploitatie (verhuur) en waardeestijging (Korteweg, 2002).

De te onderscheiden doelgroepen binnen dit afstudeeronderzoek:

-  Projectontwikkelaar (eigenaar-gebruiker)
-  Projectontwikkelaar 'vrije markt'
-  Belegger

Dit onderzoek heeft als doelgroep de projectontwikkelaars. Het onderzoek beoogt hen te adviseren in het creëren van vastgoed als een houdbaar product met een lange levensduur. Het is de bedoeling dat in de initiatieffase van een nieuw te bouwen kantoor levensduur verlengende gebouwspecificaties worden opgenomen die zorgen dat het vastgoed functioneel langer meegaat dan nu het geval. Op het moment dat het voldoet aan deze specificaties snijdt het mes voor de ontwikkelaar aan twee kanten. Enerzijds draagt de ontwikkelaar bij aan het aanpakken van het maatschappelijke probleem van leegstand doordat een gebouw langer functioneel is voor huurders. Daarmee zijn zij minder snel geneigd te verhuizen. Anderzijds is het voor een ontwikkelaar makkelijker om het product vastgoed aan een belegger te verkopen, die zijn primair geïnteresseerd in inkomsten (cashflow, die worden gerealiseerd door huurders en een langere termijn huurder betekent een stabielere cashflow). Dat maakt de belegger de andere doelgroep binnen dit afstudeeronderzoek

1.8 Methodologie

Dit afstudeeronderzoek werkt vanuit de aanbodzijde en analyseert de fysieke gebouwkenmerken. De meeste bestaande onderzoeken analyseren de gebouwkenmerken door middel van een evaluatie van de zittende organisaties, vanuit de vraagzijde.

Een evaluatie kan worden geïnterpreteerd als een beoordeling van gelijkheid tussen doelstellingen en middelen, alsmede tussen vraag en aanbod. De vraag bestaat uit verlangens, voorkeuren, verwachtingen en nieuwe doelstellingen van de betrokken partijen (subjectief). Het aanbod is het gebouw zelf en is een feitelijkheid (objectief) (Baarda et al., 2001).

Dit onderzoek kan omschreven worden als (Baarda et al., 2001)(Blakstad, 2001):

- 🎯 Evaluerend: de waarde wordt bepaald van een maatregel, in dit geval de gebouwspecificaties. Dit gebeurt echter *niet* in de exacte vorm van POE, vanuit de gebruiker-gebouw relatie maar het betreft een evaluatie van de feitelijkheden die gebouwen met zich brengen.
- 📝 Beschrijvend: de gegevens van de gebouwen zijn feitelijk en worden nauwkeurig beschreven.
- 🔮 Voorspellend: er worden verwachtingen aangaande de resultaten worden gedaan.
- 🔍 Verklarend: een bepaald vraagstuk wordt onderzocht om het beter te begrijpen en nieuwe kennis te ontwikkelen.

Post Occupancy Evaluation

Post-Occupancy Evaluation, afgekort als POE, is begonnen vanaf de zestiger jaren (Preiser et al, 1988; Preiser & Vischer, 2005). Als we POE letterlijk vertalen dan betekent het: evaluatie na de ingebruikname van het gebouw. POE's zijn vooral toegespitst op de ervaringen en behoeften van de zittende gebruikers. De rode draad binnen deze evaluatie zijn gebruik en beleving. Subthema's zijn bijvoorbeeld de waardering van de hoofdopzet en de afzonderlijke ruimten, de belevingswaarde van de verschijningsvorm, klachten over het binnenklimaat en sociale aspecten (ruimtegebruik, privacy, sociaal contact e.d.). Technische aspecten (draagstructuur, installaties e.d.) worden alleen meegenomen voor zover deze van invloed zijn op het gebruik en de behaaglijkheid van de zittende gebruikers (Van der Voordt & van Wegen, 2002).

POE is binnen facilitymanagement en vastgoedmanagement een erkend instrument om feedback te verwerven over de zittende gebruikers (Bottom et al., 1997; Preiser & Vischer, 2005; Remøy & Van der Voordt, 2011). Er wordt ook onderscheid gemaakt tussen user-based en expert-base verkregen informatie. De user-based informatie is afkomstig van de zittende gebruikers, die gevraagd worden hun visie op het gebouw wat betreft wensen en eisen weer te geven en in welke mate daaraan wordt voldaan. Expert-base informatie kan informatie zijn gedestilleerd uit eerder geschreven literatuur over de visies van gebouwevaluatie (Remøy & Van der Voordt, 2011) of zoals Koppels et al. (2007) de experts hebben benaderd, door informatie te verkrijgen van experts uit de vastgoedwereld over de mening over bepaalde vraagstukken binnen de vastgoedmarkt.

POE heeft als basis gediend voor dit onderzoek. Daarbij lag de focus op de bestaande fysieke gebouwspecificaties die na ingebruikname van het gebouw aanwezig waren.

Case studies

Yin (1994) beschrijft zes argumenten waarom case studies valide resultaten opleveren: documentatie, archiefdocumenten, interviews, directe observatie, fysieke producten en deelnemers observatie.

Voor dit afstudeeronderzoek zijn de eerste vijf argumenten de reden geweest om te kiezen voor case studies.

Leegstand op de kantorenmarkt is momenteel aan de orde van de dag en daarom is daar veel documentatie over. Daarnaast is de Amsterdamse kantorenmarkt ook goed gearhiveerd. Er is zelfs een kantorenloods in het leven geroepen binnen het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Daar kunnen interviews en eventuele vragen worden afgenomen, mochten gegevens in de documentatie ontbreken. Daarnaast is een fysieke observatie ook een bron van informatie omdat de locatie in Amsterdam ligt en toegankelijk is.

Crosscase analyse

De gevonden resultaten van de casestudy worden onderling vergeleken middels een crosscase analyse. Op deze manier kan op een eenduidige wijze worden onderzocht naar overeenkomsten en afwijkingen tussen de verschillende cases. Het doel van de analyse is inzichtelijk te maken welke gebouwspecificaties daadwerkelijk een bijdrage leveren aan een verlenging van de functionele levensduur van nieuwe kantoorgebouwen. Het bestaan van samenhang tussen de verschillende gebouwspecificaties onderling wordt daarbij ook onderzocht.

1.9 Conceptueel model

Binnen de literatuur bestaan opvattingen die het belang van de aanwezigheid van bepaalde gebouwspecificaties binnen een gebouw aanmerken als waardevol.

High-quality buildings will produce better income and capital growth; it may also produce higher total returns.
Baum (1993)

High quality leads to better returns.
Baum (1993)

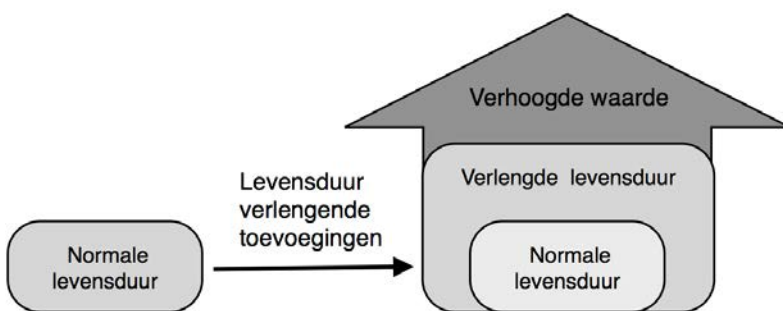
The fitness-for-use of an office building reflects the utility of a property to a particular user, recognising the extent to which the property contributes to the enterprise operations, work processes, corporate image, competitiveness and ultimately the profitability of the enterprise.
Koppels et al. (2007)

As new office buildings are offered that fit the user better, older buildings are left behind.
Remøy (2010)

Quality is thought to improve investment return and reduce risk.
Remøy & Van der Voordt, (2011)

When a building is becoming less attractive, the competitiveness will decrease and this will result in lower rents.
Konig et al. (2011)

De bovenstaande citaten berusten op de gedachte dat door toevoeging van bepaalde specificaties de algehele waarde van het vastgoed verhoogd wordt. Dit kan op verschillende manieren worden uitgedrukt en heeft voor verschillende actoren een andere uitwerking. Het algemene conceptuele model binnen dit afstudeeronderzoek ziet er als volgt uit:



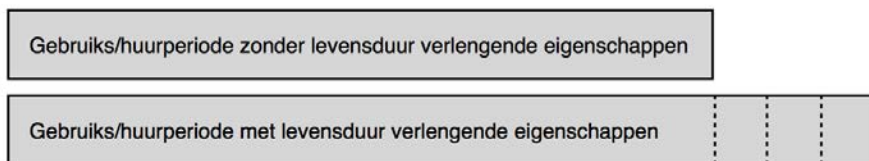
Conceptueel model.

In het kader van dit afstudeeronderzoek vallen een aantal actoren te onderscheiden waarvoor het belangrijk is als de functionele levensduur verlengd kan worden, zoals ook beschreven eerder in de doelgroepen. Het voordeel van de gevolgen van een verlengde functionele levensduur is voor elke actor op een ander niveau zichtbaar.

Gebruikersperspectief (eigenaar-gebruiker)

De gebruiker/huurder zal bij een verlengde, functionele levensduur langer gebruik kunnen maken van een kantoorgebouw omdat zijn wensen en eisen langer vervuld kunnen worden binnen dit gebouw (verhuisgeneigdheid lager). Dit werkt kostenbesparend en een gebruiker/huurder kan bij de initiële prijsonderhandelingen lagere huurkosten bedingen vanwege een langere huurperiode. Daarnaast bouwt de

gebruiker/huurder een langere tevredenheid op waardoor de waardering in het gebruik ook als verhoogd kan worden gezien Baum (1993) voorziet.



Verlenging van de functionele levensduur voor de gebruiker/huurder.

Dit onderzoek veronderstelt dat een verlenging van de functionele levensduur kan worden gerealiseerd door bepaalde gebouwspecificaties. Verschillende gebouwspecificaties kunnen leiden tot verschillende verlengingen van functionele levensduur, vandaar de opbouwende structuur van de afbeelding hiervoor.

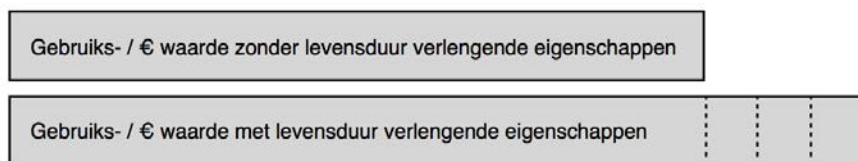
Commercieel perspectief

De projectontwikkelaar 'vrije markt' van een gebouw met verlengde, functionele levensduur zal het gebouw met een huurder willen verkopen nadat het gerealiseerd is. (Den Heijer en Van der Voordt, 2004) Doordat er een langere huurperiode kan worden afgegeven, vanwege de mogelijkheid voor de gebruiker/huurder om langer te kunnen blijven zitten, is het gebouw meer waard en kan de ontwikkelaar het gerealiseerde gebouw voor een hoger prijs verkopen aan beleggers (dit in geval van verkoop met huurders).

Daarnaast moeten de gebouwspecificaties ervoor zorgen dat ontwikkelingen die ontwikkelaars voor ogen hebben sneller en makkelijker een huurder kunnen onderbrengen zodat de afzetbaarheid bij beleggers wordt verbeterd (in geval dat er nog geen huurder is). Ook hierdoor kan een verlengde functionele, levensduur bijdragen aan een verhoogde waarde van een ontwikkeling en zal interessanter zijn om te ontwikkelen.

Voor beleggers kan een gebouw met verlengde, functionele levensduur een verhoogde waarde opleveren in financiële zin. Omdat er een langere en bezetting optreedt is er door de jaren heen meer cashflow te genereren, waardoor er ook minder waardevermindering optreedt. Dit zal leiden tot een hogere waardering van het vastgoed en een betere afzetbaarheid bij het doorverkopen van het kantoorgebouw. De economische levensduur wordt verlengd.

Een belegger kan zijn investering slechts een keer uitzoeken en is op zoek naar een zo hoog mogelijk rendement tegen een aanvaardbaar risico (Den Heijer en Van der Voordt, 2004). Als hij kiest voor vastgoed met een verlengde, functionele levensduur, verkiest hij in een beter product dan vastgoed met een traditionele, functionele levensduur. De economische levensduur (baten overstijgen de kosten) wordt hiermee derhalve verlengd (Den Heijer en Vijverberg, 2004).

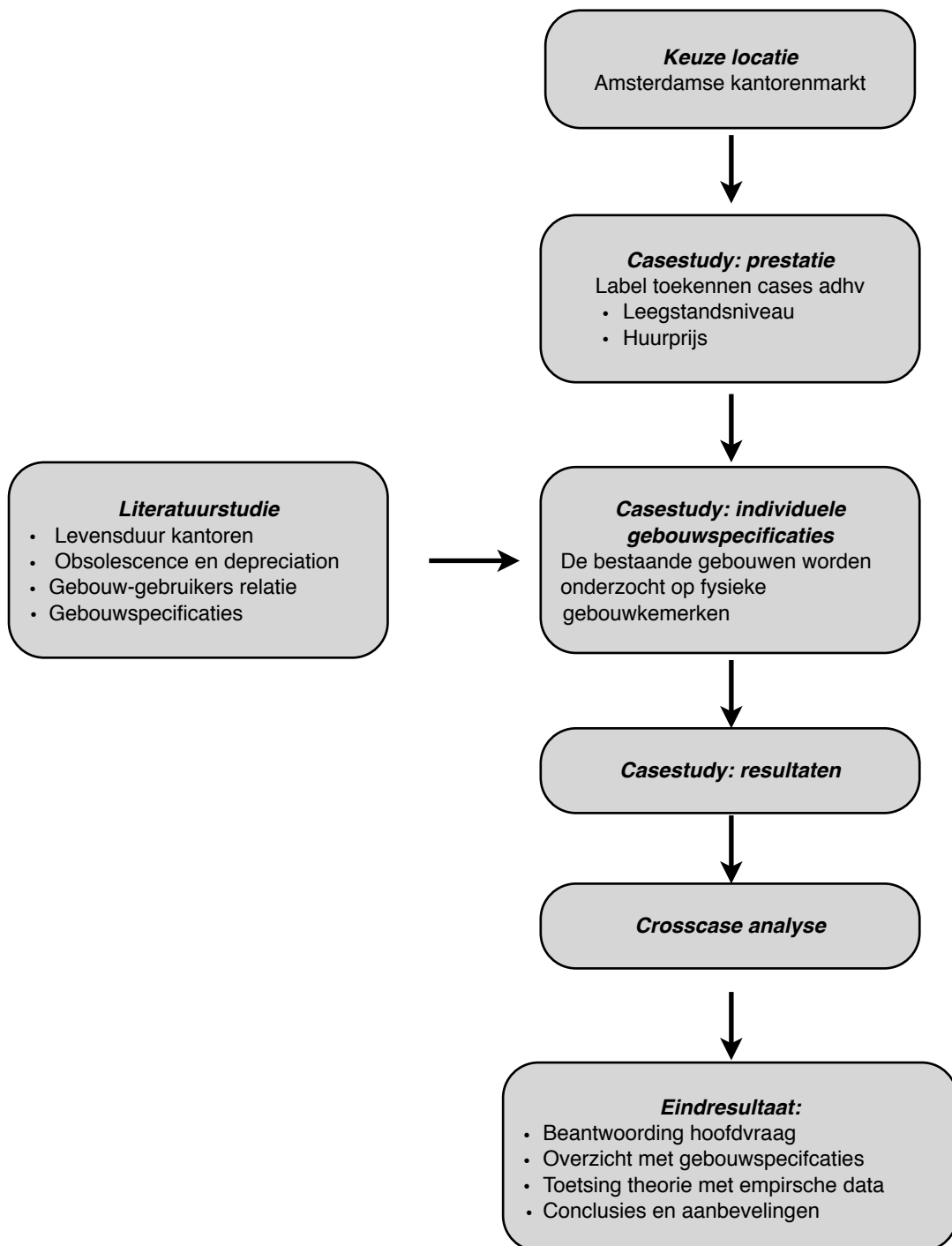


De verlenging van de economische levensduur voor een belegger.

Daarnaast zal een gebouw met een verlengde functionele levensduur minder lang en minder snel leeg komen te staan waardoor het maatschappelijke probleem van leegstand binnen kantoorgebouwen teruggedrongen wordt.

1.10 Stappenplan

Om tot het eindresultaat van dit onderzoek te komen zijn de volgende stappen worden doorlopen:

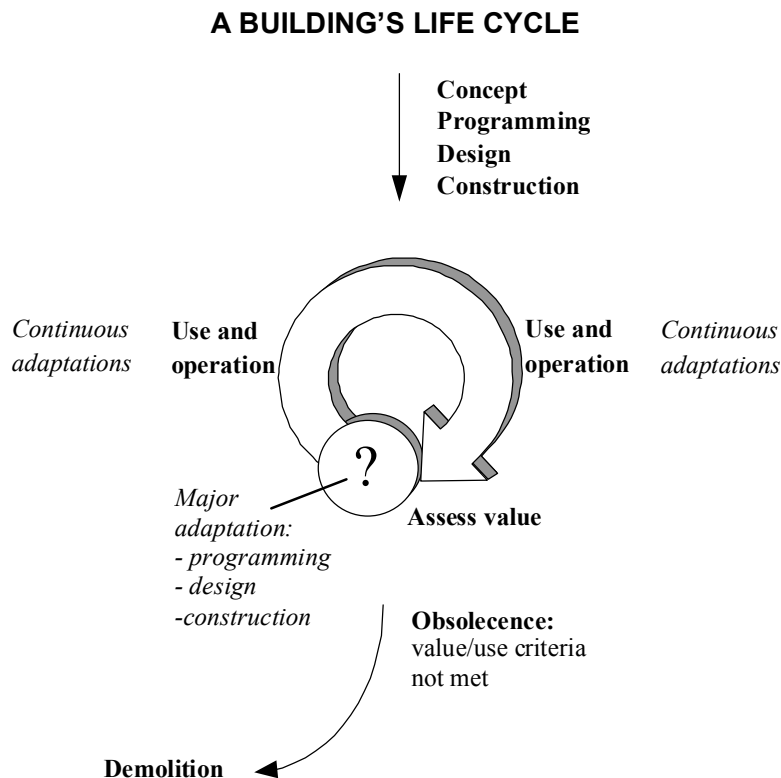


2. Theoretisch kader

Het theoretisch kader is verdeeld in twee thema's, levensduur en gebouwspecificaties. Deze twee thema's vormen een afbakening van dit onderzoek binnen de bestaande literatuur en vormen de theoretische ondersteuning van dit afstudeeronderzoek. Als basis zal het thema 'levensduur' worden besproken. Vervolgens wordt binnen het thema 'gebouwspecificaties' duidelijk welke theoretische achtergronden de onderbouwing vormen van de gebruikte gebouwspecificaties binnen de casestudy's.

2.1 Thema levensduur

Vastgoedmanagement is een cyclische beweging die zich bezig houdt met alle fasen van een bouwproject (Blakstad 2001; De Jonge et al. 2004).



De levensduurcyclus van het bouwproces volgens Blakstad (2001).

Gedurende de levensloop van een gebouw wisselen gebruik en aanpassingen elkaar af, enkele met grotere impact dan andere. Op een gegeven moment zal het gebouw een punt bereiken waarop het toekomstig nut en gebruikswaarde zal moeten worden vastgesteld. Er kan dan functionele veroudering ontstaan. Dit kan ontstaan door de technische staat (technische veroudering), een mismatch tussen de wensen en behoeften van de zittende organisatie en/of onacceptabele gebouwkenmerken. Dit belangrijke keuzemoment zal een grote aanpassing vragen of, als de gebruikerswaarde en eisenpakket niet meer voldoen, zal sloop volgen (Blakstad 2001).

Dit afstudeeronderzoek concentreert zich op de obsolescence, de veroudering van de functionaliteit van een kantoorgebouw en in het bijzonder het uitstellen daarvan. Het is de bedoeling dat er in de eerste fase (concept, programming, design en construction) gebouwspecificaties geïmplementeerd worden om de veroudering van functionaliteit uit te stellen. Kortom de functionele levensduur te verlengen.

Vastgoed is fysiek en onroerend (Den Heijer en Van der Putte 2004). Tezamen met het cyclische karakter van het vastgoedproces is het dus van belang dat er gefundeerde beslissingen worden genomen binnen dit lange en logge proces (Bottom et al. 1997; Blakstad 2001; De Jonge et al. 2004; König et al. 2011).

Het beheren en muteren van vastgoed is een lange termijn proces. Binnen de levensduurcyclus van vastgoed worden geregeld projecten doorlopen voor het muteren van vastgoed (De Jonge et al. 2004). Het doel van dit onderzoek is om de tijd tussen de mutaties te verlengen en dat de kans op grote mutaties te verkleinen.

Depreciation en obsolescence

Binnen de literatuur zijn verschillende begrippen te onderscheiden die betrekking hebben op de 'depreciation' (waardevermindering) van het vastgoed. Het belangrijkste onderscheid wordt daarin gemaakt tussen veroudering die fysiek in het vastgoed zit door gebruik en slijtage van de intrinsieke elementen, waarbij verandering van het vastgoed op zichzelf optreedt, en veroudering die betrekking hebben op de positie van het vastgoed ten opzichte van ander vastgoed en/of met de verandering van opvattingen van gebruikers. Dit onderscheid wordt in de Engelse literatuur beschreven als 'deterioration' en obsolescence'. Dat zijn de belangrijkste oorzaken van waardevermindering (depreciation) (Baum, 1993; Mansfield & Pinder, 2008).

Deze termen hebben veel te maken met kwaliteit (Baum 1993). Baum (1993), Lemer (1996), Blakstad (2001), Korteweg (2002) en Remøy(2010) etaleren een aantal verschillende vormen van veroudering (obsolescence) die kunnen ontstaan bij gebouwen:

Esthetische veroudering: een gedateerd overkomen.

Functionele veroudering: veranderende gebruikerswensen door nieuwe manieren van werken of technologische standaarden.

Juridische veroudering: introductie van nieuwe standaarden.

Sociale veroudering: toenemende vraag door gebruikers of door de algemene denkwijze over werkomgeving en verbeterde faciliteiten.

Huurdersveroudering: wanneer initiële afspraken voor een scheve verhouding zorgen met de eisen van de organisatie.

Constructieve/fysieke veroudering: de technische/fysieke verslechtering zorgen er voor dat de faciliteiten tot onder het acceptatiegrens komen te liggen.

Financiële veroudering: wanneer kosten niet worden gedekt door baten.

Milieutechnische veroudering: de condities van de omgeving laat het huidige gebruik van het gebouw niet meer toe.

Locatieveroudering: de locatie voldoet niet meer aan de eisen van de kantoorgebruiker.

Grondveroudering: de grond is meer waard dan het gebouw zelf.

Dit afstudeeronderzoek richt zich sec op de veroudering die wordt veroorzaakt door een verandering van de eisen of verwachtingen van de gebruikers betreffende het gebruik of nut van een gebouw. De functionele veroudering wordt hier dus mee bedoeld en daarmee ook de functionele levensduur. De weerstand tegen de veroudering van de fysieke gesteldheid (deterioration) van het gebouw wordt in dit afstudeeronderzoek achterwege gelaten, aangezien de technische kant van gebouwonderdelen en architectuur niet belicht worden. Daarnaast zou een logische gedachte kunnen zijn dat de belangrijkste factor met betrekking tot waardevermindering van vastgoed de veroudering van de fysieke gesteldheid (deterioration) is, echter is dit niet het geval. Dit komt mede doordat de veroudering van fysieke gesteldheid goed is te voorspellen en kan worden bestreden met onderhoud en management om op die manier de investeringswaarde te behouden (Mansfield & Pinder, 2008).

Volgens Baum (1993) leidt een hoge kwaliteit tot hoger rendement. De kwaliteit van een gebouw is moeilijk te omschrijven en kan worden gedefinieerd op vele manieren. Waardevermindering (depreciation) en daarmee de fysieke veroudering van de fysieke gesteldheid (deterioration) en de functionele veroudering (obsolescence) worden door Baum (1993) in verband gebracht met de omschrijving van het verval van kwaliteit of om lage kwaliteit te impliceren.

De kwaliteit kan dus worden gedefinieerd als de weerstand tegen de fysieke verslechtering van een gebouw en de weerstand tegen de veroudering van de functionaliteit. De beoogde resultaten in dit afstudeeronderzoek trachten de weerstand tegen de veroudering van de functionaliteit te verhogen (obsolescence), de gebruikswaarde feitelijk minder snel te laten dalen en de financiële waardering te laten stijgen.

De functionele veroudering was binnen het onderzoek van Baum (1993) een veel belangrijkere oorzaak met betrekking op de waardevermindering dan de fysieke achteruitgang van het gebouw en wordt beschouwd als een van de grootste oorzaken van de leegstand op lange termijn (Remøy en Van der Voordt, 2011).

Baum (1993) onderscheidt ook curable depreciation en incurable depreciation. Curable depreciation is eigenlijk wat Brand (1994) beschrijft als stuff en gedeeltelijk als space plan. Hiermee wordt bedoeld dat dit soort waardevermindering makkelijker te voorkomen is. Letterlijk 'geneeslijk'. Met incurable depreciation worden de meer permanente layers (Brand 1994) bedoeld. De maatregelen die dit soort waardeverminderingen moeten tegen gaan zijn veel moeilijker te bewerkstelligen. Het is van belang de incurable depreciation te minimaliseren door middel van flexibiliteit. Zijn gedachte (alsmede die van Salway in Mansfield & Pinder, 2008) is dat de kwaliteit een goed ontwerp met oog op toekomstig gebruik is en niet het gebruik van dure materialen. Deze gedachte vormt de basis van de 'mate van flexibiliteit' eerder beschreven in dit afstudeeronderzoek.

Alle typen verouderingen kunnen leiden tot sloop van het gebouw. In sommige gevallen is de waarde en het potentieel van een gebouw groot genoeg om aan te passen (al dan niet met grote ingrepen en financiële stimulans) zodat andere gebruikers, met andere eisen, gehuisvest kunnen worden binnen dit gebouw. In deze gevallen beland het gebouw in een nieuwe (functionele) levenscyclus. In de loop van de tijd verandert de gebruiker haar eisen ten aanzien van het gebouw. De eisen worden hoger als gevolg van de ontwikkeling van nieuwere installaties, de introductie van nieuwe producten, de toegenomen ervaring, ontwikkelingen binnen IT-toepassingen, nieuwe werkmethoden en/of herindelingen van ruimtelijke indelingen. Dit verkort de levensduur (Baum, 1993; Lemer, 1996; Blakstad, 2001; Koppels et al., 2007; Remøy, 2010) alsmede de huurpotentie en tenslotte de marktwaarde (Mansfield & Pinder, 2008).

In veel gevallen kunnen objecten die verouderd zijn nog steeds functioneren maar een lager, ondermaats niveau als ingrepen of investeringen uitblijven. Ze kunnen een nuttige functie vervullen maar niet meer de initiële functie waarvoor het bedoeld was (Lemer, 1996). In dit onderzoek wordt hier niet van uit gegaan aangezien geconstateerd is dat de huidige markt een vraaggedreven markt is.

Mansfield en Pinder (2008) concluderen dat functionele veroudering ook kan voorkomen door een daling in de vraag naar ruimte voor een betreffende functie. De trends binnen de huidige vastgoedmarkt bevestigen dit. Daarnaast richt dit onderzoek zich op de ontwikkeling van nieuwe kantoren die kwalitatief van hoge waarde zijn. In de inleiding is gesteld dat dit soort type kantoren nog altijd schaars zijn binnen de huidige vastgoedvoorraad.

Functionele veroudering is het onvermogen om te voldoen aan de veranderende prestatie-eisen die door de gebruiker gesteld wordt. Met prestatie wordt hier het vermogen om het nut te faciliteren waarvoor het initieel bedoeld is (Lemer, 1996). De eisen en verwachtingen van gebruikers worden na verloop van tijd bijgesteld als gevolg van ontwikkeling van nieuwe faciliteiten, de introductie van nieuwe producten en toegenomen

ervaringen. De bijstelling gebeurt vaker richting hogere eisen en verwachtingen dan naar lagere en kan zorgen dat in een eerder stadium de minimale acceptatiegrens wordt bereikt. Uitzonderlijke gevallen kunnen daarentegen een bijstelling naar beneden verwachten. Als een gebouw historisch belang verkrijgt kunnen gebruikers eisen en verwachtingen accepteren die voor een nieuw te bouwen gebouw niet acceptabel zijn (Lemer, 1996; Soeter, 2002). Daarnaast bestaan er basale aspecten waarbij de eisen en verwachtingen nagenoeg gelijk, zoals de structurele stabiliteit (Lemer, 1996; Vijverberg, 2003). Dit onderzoek gaat uit van veranderende eisen en verwachtingen die bijgesteld worden richting een hoger niveau.

De functionele veroudering (obsolescence) heeft een sterke relatie met de functionele levensduur waar de focus op ligt binnen dit onderzoek. Als de functionele veroudering toeneemt binnen een gebouw zal de functionele levensduur afnemen. Dit onderzoek tracht de functionele levensduur van een gebouw te verlengen en in deze context zal dat leiden tot een afname van de functionele veroudering binnen dat gebouw. Bij het aandragen van maatregelen of oplossingen aangaande een functionele levensduur verlenging binnen dit onderzoek wordt tevens een reductie bedoeld van de functionele veroudering van het gebouw. Dat kan gerealiseerd worden door ingrepen in het vastgoed en/of door een beter afstemming van de gebouw-gebruikersrelatie die in het volgende thema besproken zal worden.

Volgens Duffy (in Brand, 1994) bestaat er niet iets als een gebouw. *'A building properly conceived is several layers of longevity of built components'* aldus Duffy. Daarmee wil hij zeggen dat een goed ontworpen gebouw uit verschillende lagen bestaat, met verschillende levensduren van de componenten. Ze zijn volgens hem te onderscheiden in 4 lagen: Shell, Services, Scenery and Set.

Stewart Brand heeft het gedachtengoed van Duffy aangepast en uitgebreid; hij onderscheid 6 lagen (Brand, 1994):

Site: Site is eternal: de geografische setting: de locatie en het bestemmingsplan en wetgeving die hieraan gekoppeld is. Deze staat vast.

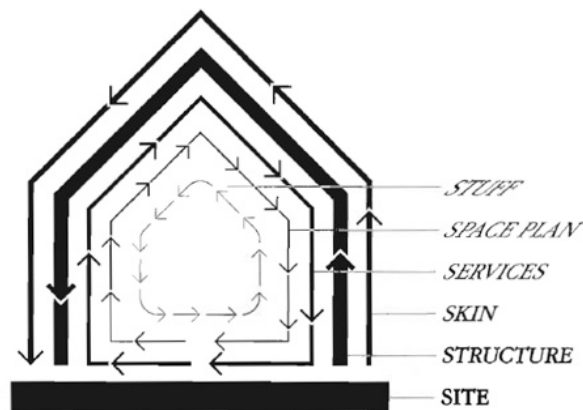
Structure: De fundering en de draagstructuur: dit zijn de elementen die technisch en financieel moeilijk te veranderen zijn: veranderingen zullen dure ingrepen zijn. Dit betreft hét gebouw en heeft een levensduur van 30 tot 300.

Skin: Het exterieur of de gevel van het gebouw. Deze verandert tegenwoordig om de 20 jaar om mee te kunnen gaan met de huidige trends binnen de architectuur en technologie.

Services: Deze elementen zijn het hart van het gebouw: van installaties en leidingen tot liften en trappen, deze zullen om de 7 tot 15 jaar vervangen moeten worden. Ze kunnen een oorzaak zijn voor het vroegtijdig slopen van een gebouw als die elementen niet (makkelijk) toegankelijk zijn.

Space plan: het interieur: kan veranderen wanneer de behoefte verandert. Dit kan variëren tussen 3 en 30 jaar.

Stuff: het meubilair: *'Furniture is called mobilia in Italian for good reason'*. Hiermee illustreert Brand dat dit van zeer veranderlijk is (zelfs dagelijks).



Shearing layers of change: because of the different rates of change of its components, a building is always tearing itself apart. Verschillende lagen door Brand beschreven.

Brand (1994) geeft aan dat sommige lagen moeilijk en kostbaar aan te passen zijn. Deze lagen verdienen daarom in de initiatieffase van het vastgoedproces (De Jonge et al. 2004) al (extra) aandacht.

Vanwege het feit dat er verschillende lagen te onderscheiden zijn die elk een eigen levensduur hebben zijn er verschillende levensduren binnen een gebouw te identificeren (Brand 1994).

Om te illustreren dat we te maken hebben met logge en trage producten met lange levenscycli heeft Brand (1994) een treffende omschrijving van hoe gebouwen zich zouden moeten gedragen en de onmogelijkheid hiervan. *'Buildings have often been studied whole in space, but never before have they been studied whole in time. 'How buildings learn' is a masterful new synthesis that proposes that buildings adapt best when constantly refined and reshaped by their occupants, and that architects can mature from being artists of space to becoming artists in time.*

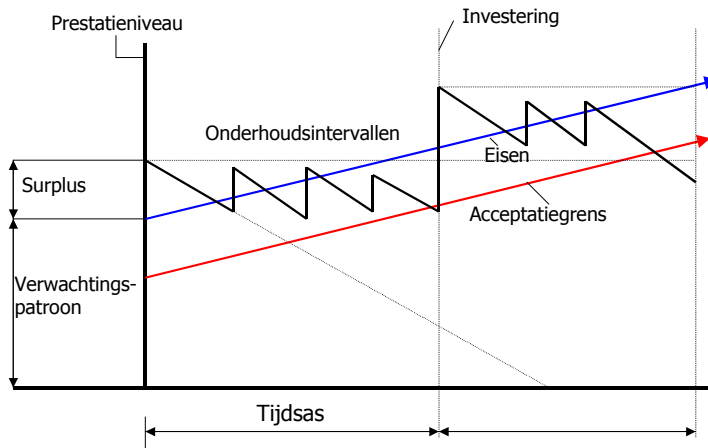
De technische levensduur van een gebouw overstijgt daarom veelal de functionele levensduur. De eisen en behoeften van gebruikers kunnen immers sneller veranderen dan de fysieke contouren van een gebouw (Blakstad 2001).

Vanwege de voortdurende veranderende wensen en eisen van gebruikers ten opzichte van het gebouw zullen er mismatches ontstaan tussen vraag en aanbod, hetgeen zowel financieel, technisch en functionele consequenties kan hebben (Blakstad 2001). Onderhoud en investeringen verlengen de levensduur van een vastgoedobject. Er zijn verschillende levensduren te onderscheiden (Den Heijer en Vijverberg 2004):

Technische levensduur

De technische levensduur is de tijdsduur waarbinnen het vastgoedobject de technische en bouwfysische prestaties kan leveren die nodig zijn om het gebouw te kunnen gebruiken en de veiligheid en gezondheid van de gebruikers te waarborgen. De technische levensduur gaat in de loop der tijd achteruit door een vijftal invloeden: invloeden van buitenaf, intrinsieke veroudering van materialen, gebruik, regelgeving en verwachtingen van eigenaars en gebruikers.

De technische levensduur is beëindigd als het gebouw zo zwaar beschadigd of verouderd is dat het geen gebruiker meer kan huisvesten en als dit ook niet veranderd kan worden met fysieke ingrepen.

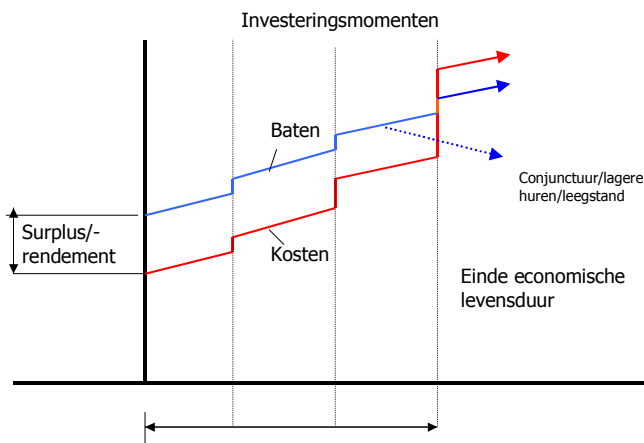


De technische levensduur van vastgoed (Vijverberg, 2003).

De fysieke gesteldheid is afhankelijk van de technische gesteldheid van de elementen van een gebouw en bepaalt de technische levensduur van een gebouw. De elementen bepalen de lengte hiervan en zoals Brand (1994) aangeeft variëren die nogal. Vaak is de technische levensduur nog niet bereikt maar zijn andere levensduren van een gebouw al aan het einde van hun cyclus (Den Heijer en Vijverberg).

Economische levensduur

De economische levensduur is de tijdsduur waarbinnen de baten van het vastgoedobject voor de eigenaar hoger zijn dan de lasten. De economische levensduur is afhankelijk van het type eigenaar. Een commerciële vastgoedeigenaar wil geld verdienen met het gebouw en vertaalt baten voornamelijk in geld (cashflows). Een eigenaar-gebruiker zal het begrip baten veel ruimer definiëren en ook immateriële baten meewegen, zoals de mate waarin het gebouw het primaire proces ondersteunt en het imago van de organisatie versterkt. De economische levensduur is beëindigd als de lasten van verschillende alternatieve ingrepen niet meer terugverdiend kunnen worden met baten; het gebouw heeft dan een negatieve waarde.

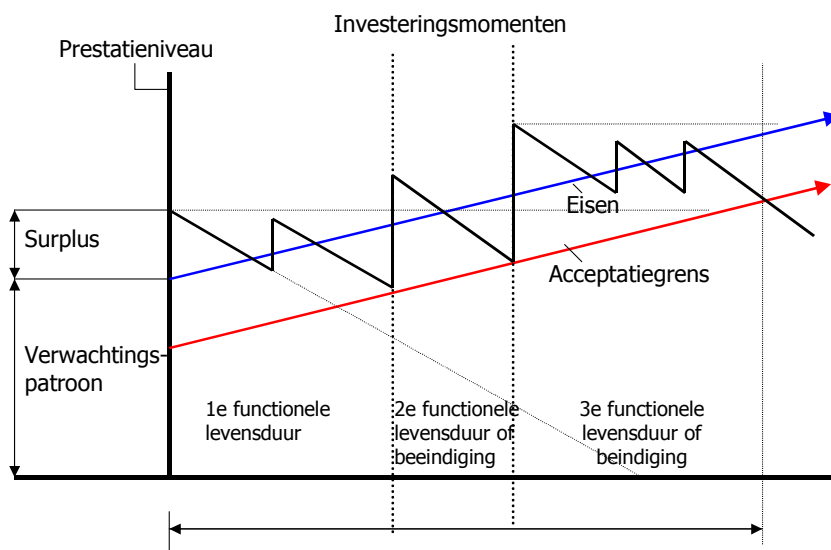


De economische levensduur van vastgoed (Vijverberg, 2003).

Functionele levensduur

De functionele levensduur is de periode waarin het gebouw voldoet aan alle gestelde functionele eisen en wensen van de gebruiker. Een gebruiker kan door de jaren heen andere kwalitatieve eisen hebben gekregen, de grootte van het gebouw kan niet meer voldoen aan de organisatiestructuur of de bestaande kwaliteit niet meer door de gebruiker geaccepteerd (Den Heijer en Vijverberg, 2004).

Als geen gebruiker bereid meer is de (huisvestings)lasten te dragen voor de geboden kwaliteit eindigt de functionele levensduur voor de desbetreffende gebruiker voor dat specifieke gebouw (Den Heijer en Vijverberg, 2004), raakt daarmee functioneel verouderd (Baum, 1993). Een eerdere beëindiging van de functionele levensduur kan veroorzaakt worden door de innovatieve technologieën die ervoor zorgen dat de standaard kwaliteit wordt verlegd naar een hogere kwaliteit zodat een gebouw direct verouderd blijkt te zijn (Baum, 1993).



De functionele levensduur van vastgoed (Vijverberg, 2003).

Als het gebouw niet meer aan de eisen en verwachtingen van de gebruikers kan voldoen zijn de gebruikers de eersten die dit onvermogen opmerken (Lemer, 1996). Om deze reden kunnen gebruikers van kantoorgebouwen waardevolle informatie verschaffen met betrekking tot de tevredenheid die zij ervaren bij het gebruik van het betreffende kantoorgebouw en de eisen, wensen en verwachtingen daaraan stellen (Baum, 1993; Brand, 1994; Bottom et al., 1997; Blakstad, 2001; Korteweg, 2002; Remøy, 2010).

Verschillende gebruikers hebben verschillende verwachtingen van het vastgoed. Daarnaast hebben verschillende gebruikers ook verschillende percepties van vastgoed, vanwege de verschillende ervaringen, kennis, gevoel, smaak en sociale context (Mansfield & Pinder, 2008). Een gebouw kan voor de ene gebruiker onbruikbaar zijn terwijl een andere gebruiker veel nut heeft bij het gebruik van hetzelfde gebouw. (Den Heijer & van der Voordt, 2004; Koppels et al., 2007; Mansfield & Pinder, 2008).

Om betere beslissingen te kunnen nemen aangaande toekomstige huurwaarden en verkoop van vastgoed zal er een schatting moeten worden gedaan naar de verwachte achteruitgang en veroudering. Dit is zeer moeilijk te voorspellen en Baum (1993) merkt op dat flexibiliteit een belangrijk aspect is om de te verwachten achteruitgang en veroudering te ondervangen.

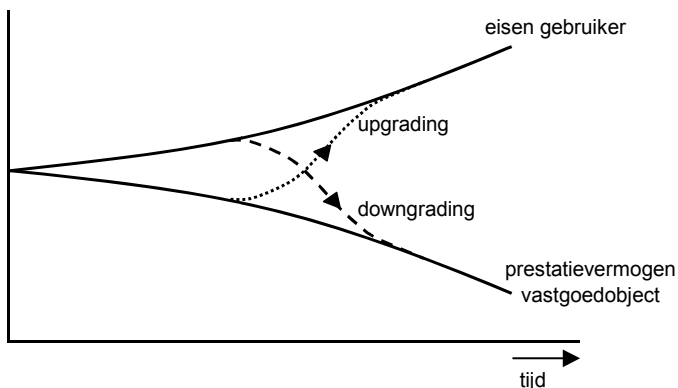
De beschreven mismatch in de aanleiding, het overschot aan aanbod op de voorraadmarkt, is te verklaren vanuit de verschillende levensduren.

Het overschot binnen de bestaande vastgoedvoorraad bestaat uit:

- gebouwen die het einde van hun technische levensduur hebben bereikt. Dit is een heel klein gedeelte van het overschot, aangezien de meeste gebouwen nog voldoen aan de wettelijke technische en bouwfysische normen.
- gebouwen die het einde van hun economische levensduur hebben bereikt. Ook dit aandeel binnen het overschot is gering. Bij veel objecten zouden de lasten van het onderhoud en beheer overstegen worden door de baten in de vorm van verhuuropbrengsten.
- gebouwen die het einde van hun functionele levensduur hebben bereikt. Dit beslaat het grootste gedeelte van het overschot. De meeste gebouwen voldoen niet meer aan de gestelde eisen van de huidige gebruiker waardoor het gebouw verlaten is door de gebruiker. Een passende vervolghuurder is moeilijk tot niet te vinden.

Dit afstudeeronderzoek houdt zich bezig met de laatste mismatch en tevens grootste aandeelhouder van het overschot van de bestaande vastgoedvoorraad, de achterblijvende, functionele prestatie van die gebouwen. Door de prestatie van nieuw te bouwen kantoren te verbeteren kan in de toekomst worden voorkomen dat een gebouw een achterblijvende, functionele prestatie zal leveren. Dat kan betekenen dat de technische of economische levensduur doorslaggevend wordt bij de beslissing welke vastgoedingreep een gebouw vereist. Veelal zijn deze intervallen langer van periode vanwege de gelaagdheid van een gebouw (Brand, 1994).

In het schema van Vijverberg (2003) zijn meerder levensduren te onderscheiden. Door het prestatieniveau van het gebouw boven de eisen en de acceptatiegrens te houden zal de functionele levensduur van dat gebouw blijven bestaan.



Upgrading versus downgrading (Soeter, 2002).

Upgrading staat voor het verbeteren van het prestatievermogen van het vastgoedobject om aan de wensen en eisen van de gebruiker te voldoen. Downgrading staat voor het verlagen van gebruikerseisen door een wijziging in functie en soort gebruiker, waardoor de vraag zich aanpast aan de verminderde objectprestaties van het aanbod. Dit afstudeeronderzoek gaat ervan uit dat de wensen en eisen van de gebruiker leidend zijn en dat er geen sprake is van downgraden, aangezien het in deze economische tijd en vraagestuurde markt niet aannemelijk is dat gebruikers hun eisen naar beneden zullen bijstellen. Zij hebben namelijk genoeg keuze om zich op een andere locatie te vestigen.

Vastgoedingrepen

Nu bekend is hoe het vastgoed zich in de tijd gedraagt en welke factoren van invloed zijn op de verschillend levensduren kan worden onderzocht welke mogelijkheden bestaan om hier mee om te gaan. Veel onderzoeken die gedaan zijn focussen zich op de mate van aanpasbaarheid en flexibiliteit binnen een gebouw. Daarnaast is veel onderzoek gedaan naar transformatiemogelijkheden (Blakstad 2001; Koppels et al. 2007; Schenk 2009; Remøy 2010; Smit 2012). Er zijn verschillende acties mogelijk bij de constatering van leegstand bij bestaande gebouwen. Er is dan in feite een mismatch tussen vraag en aanbod.

Op het moment dat het aanbod niet meer voldoet aan de veranderende wensen en eisen van de gebruikers moet er een vastgoedingreep worden gerealiseerd. Dit houdt in dat het gebouw het nut niet meer kan vervullen van één of meerdere functies en daardoor dus onvoldoende bijdraagt aan de prestatie en winstgevendheid van de organisatie. (Koppels et al. 2007; de Vries 2007) Hierdoor is de functionele levensduur voor dat gebouw (tijdelijk) ten einde.

Het is afhankelijk van de doelstellingen en financiële kaders welke ingreep en op welk niveau plaats kan vinden. De Vries (2007) onderscheidt drie verschillende soorten ingrepen: consolidatie, modificatie en nieuwbouw.

- Consolidatie betekent dat er geen veranderingen plaatsvinden en dat het vastgoed in feite in stand wordt gehouden. Uitvoeren van regulier of correctief onderhouden is noodzakelijk.
- Modificatie houdt in dat er functionele aanpassingen worden gerealiseerd. Voorbeelden hiervan zijn: het intern verhuizen van meubilair, het verplaatsen van wanden of het inrichten van een restaurant of receptie.
- Het realiseren van nieuwbouw is de meest rigoureuze vorm van ingrijpen binnen vastgoed. Eventueel zal er eerst moeten worden gesloopt op de locatie waar de nieuwbouw plaats gaat vinden.

Zoals eerder aangegeven houdt dit onderzoek zich enkel bezig met de laatst aangegeven vorm van vastgoedingrepen. Vanwege het feit dat het realiseren van nieuwbouw een rigoureuze vorm is en veel impact heeft, is het van belang deze ingreep zo gefundeerd mogelijk uit te voeren. De beoogde resultaten binnen dit afstudeeronderzoek kunnen daar een bijdrage aan leveren.

2.2 Thema gebouwspecificaties

Gebouw-gebruikers relatie

Binnen de bestaande literatuur wordt gesproken over de gebouw-gebruikers relatie (Blakstad, 2001; De Jonge et al, 2004; Koppels et al., 2007). Deze relatie bestaat omdat de gebruikers eisen en verwachtingen hebben ten aanzien van het gebouw om de bedrijfsvoering te kunnen realiseren. Als aan deze eisen en verwachtingen niet worden voldaan aan eindigt de functionele levensduur voor deze gebruiker. Er ontstaat een mismatch binnen de gebouw-gebruiker relatie en de gebruiker wordt gedwongen andere huisvesting te zoeken die beter aansluit (Remøy, 2010). Dit is de voornaamste reden waarom een gebouw functioneel niet meer voldoet voor gebruik en leeg komt te staan. De kennis van eisen en verwachtingen die de gebruikers stellen aan een gebouw, de gebouw-gebruikers relatie is daarom van groot belang om het doel van dit onderzoek te bereiken en zal dan ook als basis fungeren voor de casestudy's van dit onderzoek.

De kennis van eisen en verwachtingen die gebruikers stellen aan een gebouw is binnen de literatuur veel beschreven en zal later weergegeven worden binnen het thema gebouwspecificaties. Eerst worden de eigenschappen van de gebouw-gebruikers relatie nader toegelicht.

Binnen het onderzoek van Koppels en Remøy (2007), 'Office characteristics and the fitness-for-use; a delphi-approach', komt naar voren dat gebouwspecificaties en locatie kenmerken van belang zijn om de tevredenheid van gebruikers en daarmee de prestatie van het gebouw te meten, en dus de match te beoordelen tussen het vastgoed en de gebruikers van het vastgoed met behulp van preferenties die de gebruikers ten aanzien van het kantoorgebouw bezitten.

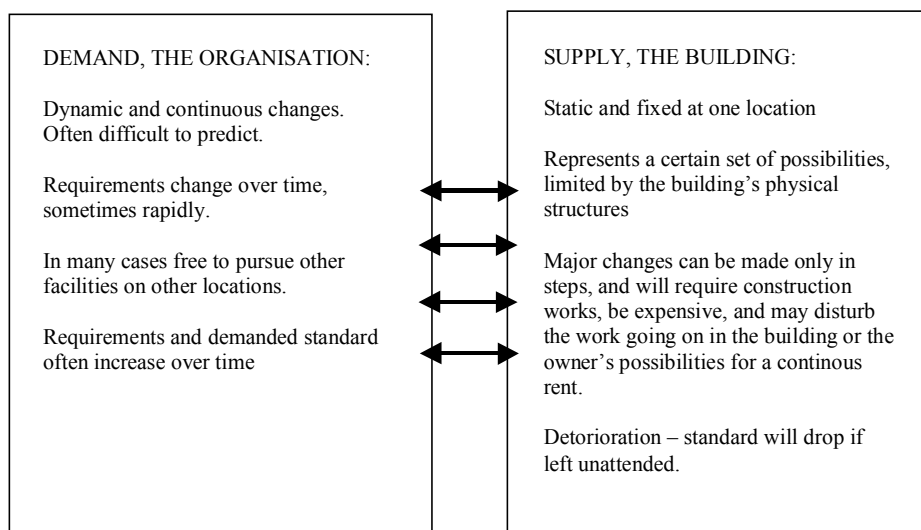
Volgens Koppels et al. (2007) geeft de fitness-for-use het nut van het vastgoed weer voor een bepaalde gebruiker. Dit kan een bijdrage zijn aan de ondernemingsactiviteiten, werkprocessen, corporate image, het concurrentievermogen en uiteindelijk de winstgevendheid van de onderneming. Voor een specifiek kantoorgebouw geldt dat de mate van fitness-for-use afhankelijk is van de mate waarin het kantoorgebouw de eisen van de gebruiker weet te vervullen. Naargelang de eisen beter worden verwezenlijkt, zal de fitness-for-use hoger zijn en derhalve een gebruiker bereid meer voor het gebouw te betalen.

Gevallen waarbij de gebruikers niet optimaal het voordeel van het kantoorgebouw kunnen benutten bestaan ook. Daarbij wordt niet goed genoeg voldaan aan de eisen en verwachtingen van de gebruikers. De bereidheid om te betalen voor de huisvesting is dan minder geworden. Vanuit het beleggersperspectief is dit enorm nadelig want de opbrengsten zijn in dit geval lager (Koppels en Remøy, 2007).

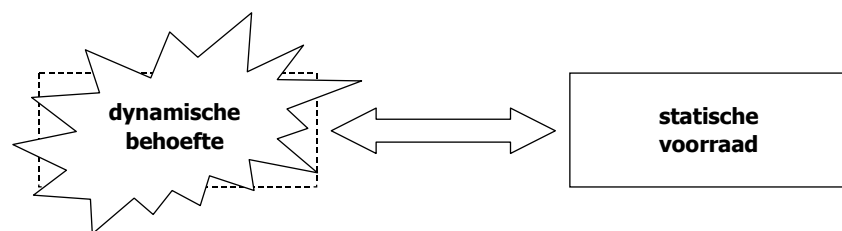
Uiteindelijk kan een kantoorgebouw verouderden en vacant blijven, omdat de huidige eisen van de kantoorgebruiker niet in lijn liggen met de specificaties van het kantoorgebouw (Koppels en Remøy, 2007).

Verschillende gebruikers hebben verschillende verwachtingen van het vastgoed. Daarnaast hebben verschillende gebruikers ook verschillende percepties van vastgoed, vanwege de verschillende ervaringen, kennis, gevoel, smaak en sociale context (Mansfield & Pinder, 2008). Een gebouw kan voor de ene gebruiker onbruikbaar zijn terwijl een andere gebruiker veel nut heeft bij het gebruik van hetzelfde gebouw. (Den Heijer & van der Voordt, 2004; Koppels et al., 2007; Mansfield & Pinder, 2008).

Blakstad (2001) omschrijft de gebouw-gebruikers relatie als de BUR (*Building-User Relationship*). Onderstaand schema geeft weer hoe de relatie is tussen de vraagzijde (demand, the organisation) en de aanbodzijde (supply, the building). De vraagzijde is van nature dynamisch en de aanbodzijde is van nature statisch. De organisatie en het gebouw beïnvloeden elkaar constant waardoor het BUR-model dynamisch van karakter is en niet statisch.



BUR-model. De gebruiker-gebouw relatie omschreven door Blakstad (2001).



De dynamische behoefte tegenover de statische voorraad (De Jonge et al, 2004).

De afstemming tussen vraag en aanbod levert vaak problemen op omdat de statische voorraad niet snel genoeg kan inspelen op de veranderende dynamische behoeften. Het voorspellen van die snel veranderende dynamische behoeften zorgt voor onzekerheid bij de beslissing aangaande vastgoedingrepen die moeten worden uitgevoerd binnen de statische voorraad om te kunnen voldoen aan de veranderende dynamische behoeften. Dit brengt een complex vraagstuk met zich waar vastgoedmanagement zich mee bezighoudt (Blakstad, 2001; Korteweg 2002; De Jonge et al, 2004).

Zoals eerder beschreven kan 'functionele veroudering' worden omschreven als vastgoed dat in zijn huidige vorm niet meer in staat is om de huidige functionele eisen van de bezetting te faciliteren (Mansfield & Pinder, 2008). Deze definitie gaat uit van een relatie tussen de veranderende eisen van de gebruiker en het functioneren van het gebouw. Dit geeft het belang aan van de inventarisatie van de veranderde eisen en verwachtingen van de gebruiker, immers zij zijn de veranderende factor binnen de vastgoedcyclus (Baum, 1993; Brand, 1994; Lemer, 1996; Blakstad, 2001; De Jonge et al., 2004; Koppels et al., 2007).

Conclusie

De gebouw-gebruikers relatie omvat de match tussen de dynamische eisen en verwachtingen van de gebruikers met het gebouw (Koppels et al., 2007). Deze relatie is essentieel voor de prestatiemeting van een kantoorgebouw en dus ook essentieel binnen dit onderzoek en kan daarom niet afzonderlijk worden beschouwd. De data gebruikt voor het onderzoek naar de preferenties van gebruikers ten aanzien van een kantoorgebouw worden daarom als basis gebruikt om het doel van dit onderzoek te bereiken.

Typologie kantoorgebouwen

Regterschot (1989), Duffy (1997) en Van Meel (2000) hebben de geschiedenis van het kantoorgebouw en haar kantoorconcepten beschreven. Om een beter beeld te vormen van de theorie achter reeds opgeleverde kantoren wordt een overzicht gemaakt van de belangrijkste feiten in de ontstaansgeschiedenis van het kantoor. Aangezien de te onderzoeken locatie in Amsterdam ligt zal dit overzicht zich beperken tot de Nederlandse bevindingen. In de evaluatie kunnen de gevonden data uit de empirie getoetst worden aan de hand van de theorie.

Aan het begin van de twintigste eeuw is het kantoorwerk veranderd. Kantoorwerk verspreidde zich wereldwijd en werd een standaardprocedure. Grote hallen waren in tijd de kantoren waarbij gestandaardiseerde werkplekken werden gecreëerd in de vorm van klaslokalen. Rijen bureaus achter elkaar die het idee van een 'witte-kragen fabriek' benadrukten. De juiste architectonische uitstraling was nog veel belangrijker voor kantoren. Bedrijven die het eigen kantoor bouwden, wilden meestal een karakteristieke architectuur waarmee ze zich konden presenteren en onderscheiden. Naar Amerikaans voorbeeld werd in Amsterdam het kantoor van de Nederlandsche Handels Maatschappij gebouwd: een open werkvloer met stalen standaardmeubilair onder een hoge centrale lichthof met galerijen en trappenhuizen in de hoeken. Daarnaast was de beweging van Duitse Bauhaus architecten (als Mies van der Rohe) in opkomst met hun doelmatige en transparante visioenen. Een zuiver voorbeeld van deze zakelijke benadering is de kantoorvleugel van Van Nelle in Rotterdam (Stam, Brinkman & Van der Vlugt, 1926-1930). De glazen gevels en de vrij indeelbare plattegronden waren er niet alleen op gericht om het productieproces te optimaliseren, maar ook om de werkomstandigheden te verbeteren.

In de jaren vijftig zorgde economische groei voor de uitbreiding van de service gerichte werkzaamheden. In de Verenigde Staten waren kunstlicht en mechanische ventilatie in opkomst en dat resulteerde in de ontwikkeling van diepere gebouwen. Europa volgde, maar de schaal van de gebouwen was veel kleiner. Het meest voorkomende type was de rechthoekige doos van glas, staal en beton met airconditioning en kunstlicht. Dit werd uitgevoerd op stramien met repeterende prefab-onderdelen. Meer dan de esthetische waarde gaven de diepte en de ononderbroken vloeren de economische voordelen van een gebouw. Diepe vloeren zijn makkelijk te verdelen en bezitten geen rare hoeken die onverhuurbaar zijn. Kenmerkend in de opbouw van de werkvloer waren de afzonderlijke kantoorruimtes voor managers en kleine groepjes medewerkers aan weerszijden van een middengang: het zogeheten cellenkantoor. De gebruikers in deze periode waren meestal ook eigenaar van het gebouw. De opdrachtgever had dan ook veel invloed op het ontwerp. De kantoren hadden daardoor een uitgesproken en individualistisch karakter. Dat gold veel minder voor het bedrijfsverzamelgebouw: een bouwtype dat na de Tweede Wereldoorlog sterk in opkomst was waarin verschillende bedrijven een ruimte huurden. Een neutraal, collectieve uitstraling past daar beter bij. Een voorbeeld is het Groothandelsgebouw in Rotterdam (H.A. Maaskant & W. van Tijen).

Architecten gingen zich in de zestiger jaren meer bezighouden met het interieur en de werkplek dan alleen met het gebouw zelf. Het kantoren-landschap deed zijn intrede doordat hiërarchische orde verworpen werd. Daarnaast speelde de focus op communicatie en menselijk contact een grote rol. De organisatiestructuur werd plat en laagdrempelig. Het kantoren-landschap of kantoortuin is een grote, diepe open ruimte die door gebruik van airconditioning leefbaar werd gehouden. De kantoortuin bestond uit kleine werkunits die verbonden waren door gezamenlijke ruimtes, trappenuizen, vides of loopbruggen, een soort kleine stad. Daarom waren geen aparte ruimtes aanwezig en werden de bureaus op een willekeurige manier neergezet. In Nederland is het gebouw van Centraal Beheer van Herman Hertzberger het bekendste voorbeeld van een kantoor waar het kantoren-landschap is toegepast.

Vanwege de strenge regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding bleef de populariteit van de kantoortuin beperkt in Nederland. Daarnaast waren lawaai, visuele afleiding en controle veelgehoorde klachten bij dit type kantoorindeling. Daarom werden in deze periode ook nog veel cellenkantoren gebouwd.

De energiecrisis in 1973 en de daaropvolgende recessie waren aanleiding om klimaatbeheersing en isolatie in de kantorenbouw te verbeteren. De betonnen koudebruggen en de glazen vliesgevels uit de zestiger jaren voldeden niet langer. De indeling als kantoortuin stierf uit vanwege de hoge kosten die verwarming, klimaatbeheersing en verlichting met zich meebrachten. Het streven om energie te besparen leidde tot vele innovaties als dubbelglas, klimaatramen, glaswol, sandwichpanelen en klimaatgevels. Daarnaast werd de regelgeving aangaande werkomstandigheden aangescherpt, zoals het gebruik van minimale aantal vierkante meters, minimumeis voor daglichttoetreding en zicht naar buiten.

Door medezeggenschap en ervaringen van medewerkers ontstonden mengvormen waarin het beste van het cellenkantoor en de kantoortuin werden gecombineerd. Dit waren celvormige werkunits langs de gevel waarbij afzonderlijk gewerkt kan worden zonder de hinder van collegae. Een open, verbrede middengang bestond in het midden van het gebouw en accommodeerde de gezamenlijke faciliteiten als een kopieermachine en archieven. Deze ruimte werd 'de woonkamer' genoemd, die de interactie tussen werknemers moest stimuleren.

Bedrijven wilden vanwege flexibiliteit voortaan liever huren, dat bracht minder financieel risico met zich mee. De groei van huurkantoren heeft ervoor gezorgd dat een standaardisatie ontstond van de structuur en het interieur. Het ondiepe cellenkantoor met middengang uitgezet op een standaardstramien was voor het verhuurkantoor het meest geschikte concept.

In de jaren tachtig zorgde de introductie van de computer voor een radicale verandering binnen kantoorontwerpen. Elk bureau kreeg een computer. De faciliteiten die een computer nodig heeft moeten geïntegreerd worden in het kantoorgebouw. Bekabeling en de noodzakelijke koeling werden meestal voorzien langs de buitenwanden geplaatst. In de meeste Nederlandse kantoren was dat ook mogelijk omdat daar vaak de bureaus waren gesitueerd. Als dit niet het geval was en de werkplekken waren gesitueerd rondom de kern, dan werden de voorzieningen weggestopt onder verhoogde computervloeren. In plaats van de informatietechnologie werden gebruikerseisen leidende factor in het gebouwwontwerp.

Nog steeds werden de celvormige kantooruimtes geprefereerd boven de kantoren-landschappen. Vanwege de populariteit van het huurkantoor ontstond een ander type gebouw dat neutraal was met veranderlijk interieur. Op deze manier kon beter ingespeeld worden op veranderingen in de (huur)markt. In het midden van een kantoordoos is een centrale kern geplaatst met grote vloerplaten die zorgen voor vrije plattegronden, grotere vrije hoogte en kwalitatief goede installaties.

Virtuele kantoren doen hun intrede in de jaren negentig. De informatie technologie werd in de jaren tachtig nog fysiek geacommodeerd, vanaf de negentiger jaren wordt deze virtueel naar het kantoor gestuurd en onafhankelijk van tijd en plaats. De tendens om meer open werkplekken te creëren berust op het idee dat celvormige kantoorindeling niet langer overeenkomen met de nieuwe manier van werken, waarbij teamwerk en interactie hoofdzaken zijn. Nieuwe communicatiemogelijkheden en organisatievormen werden gevormd. De onderliggende gedachte is dat werknemers gebruik maken van flexibele werkplekken die door het hele gebouw zijn gesitueerd en voor iedereen toegankelijk. Deze zijn ontworpen voor verschillende activiteiten: 'cockpits' voor afzonderlijk gebruik, open ruimtes voor groepswerk, en ontspanningsruimtes voor informeel contact. De werknemer had niet langer een vaste plek, maar zocht een passende plek bij de specifieke activiteit. Dat kon ook thuis zijn.

De specifieke layout van het nieuwe werken zorgden voor kantoorgebouwen met steeds meer diepte en waar nodig geïntegreerde patio's.

	jaren '70	jaren '80	jaren '90	jaren '00
Plattegrond	Kantoortuin	Cellenkantoor	Combi-kantoor	Flexplekken/vrij indeelbaar
Geveluitstraling	Robuuste betonarchitectuur en/of luxe materialen	Structuralisme: kleinschaligheid en humane schaal	Neutrale uitstraling; analytisch en rationeel	Expressief en luxe uitstraling; contrasterende vormen en materialen
Verlichting	Lichtstralen	Werkplekverlichting	Algemene + werkplekverlichting	Smart verlichting
Klimaat	Airconditioning	Te openen ramen + topkoeling	'Hotspot' koeling	Ondergrondse warmte-koude opslag
Bekabeling	Kabelgoten eilandaansluiting	Kabelgoten clustering	Verhoogde vloeren met integrale werkplekken	Wireless
Computersysteem	Centraal	Decentraal	Combinatie centraal/decentraal	Wereldwijde toegankelijkheid
Voorbeeld				

Overzicht van belangrijkste kenmerken ingedeeld naar bouwperiode (Regterschot, 1989, Both, 2010; Van Meijel; 2013)

Conclusie

Het kantoorgebouw heeft een ontwikkeling doorgemaakt die geleid heeft tot de efficiënte en gestandaardiseerde kantoorgebouwen die heden ten dage gebruikt worden. Voornamelijk de populariteit van huurkantoren heeft bijgedragen aan de standaardisatie van het kantoorgebouw die opgezet is volgens vaste maten, modules en grids. De meest voorkomende werkplekindeling van de Nederlandse kantoren is de celvormige indeling. De werkvloer is ondiep zodat de werkplekken dicht bij de gevel gesitueerd kunnen worden met uitzicht en daglicht als voordelen. Dit betekent wel dat de Nederlandse kantoren relatief veel (kostbare) geveloppervlak bezitten dan veel diepere, blokvormige kantoorgebouwen.

De voorkeur voor het cellenkantoor komt voort uit de wens voor privacy en zelfregulatie. Managers bezitten een eigen kantoor, terwijl werknemers met collegae in een kamer zitten die tot 8 personen kan accommoderen waarbij interactie vooral functioneel is.

Gebruikerspreferenties

Zoals hiervoor beschreven zijn de eisen en verwachtingen van de gebruiker dynamisch van karakter en zullen deze door de tijd heen veranderen. In het verleden zijn gebouwen geconstrueerd die, in die tijd, ruim voldeden aan de eisen en verwachtingen van de gebruiker. Indien dit namelijk niet zo zou zijn, waren deze gebouwen nooit in gebruik genomen. De huidige eisen zijn door ervaringen, technologische vooruitgang, andere manieren van werken, IT-ontwikkelingen en andere trends naar boven bijgesteld. Deze ontwikkelingen hebben geresulteerd dat een gebouw, met dezelfde statische gebouwspecificaties als bij oplevering, niet meer kan voldoen aan de huidige eisen en verwachtingen van de gebruiker (Baum, 1993; Brand, 1994; Bottom et al., 1997; Blakstad, 2001; Korteweg, 2002; Remøy, 2010).

Binnen de bestudeerde literatuur worden kenmerken beschreven die van belang zijn voor de beoordeling van de prestatie van een gebouw ten opzichte van de eisen van de gebruiker. Er wordt vooral gefocust op de structurele leegstand en de kenmerken daarvan (Baum 1993, Bottom et al., 1997; Blakstad 2001; Koppels et al.; 2007; Remøy 2010; Remøy & Van der Voordt, 2011). De (zittende) gebruikers prefereren *niet* de leegstaande kantoren en als een nieuw kantoor gebouw beter past bij de behoeften van de gebruiker worden oudere gebouwen verlaten (Remøy, 2010). Dit onderzoek focust zich voornamelijk op die gebouwspecificaties die een bijdrage kunnen leveren aan de verlenging van de functionele levensduur binnen de ontwikkeling van een nieuw kantoorgebouw.

De onderzoeken van Baum (1993), Koppels et al. (2007), NVB (2009) en Remøy & van der Voordt (2011) hebben inzichtelijk gemaakt welke gebruikerspreferenties belangrijk worden geacht. Daarom worden deze onderzoeken gebruikt als basis voor de identificatie van gebouwspecificaties die binnen dit onderzoek van belang kunnen zijn.

Vervolgens worden die gebouwspecificaties nader onderzocht om te kunnen beschrijven welk geïntendeerd effect elke gebouwspecificatie heeft bij een toepassing daarvan.

Baum (1993)

In het onderzoek van Baum (1993), waaruit blijkt dat bepaalde gebouwspecificaties tot een hogere kwaliteit van een gebouw leiden, hetgeen resulteert in een hogere waardering van het gebouw, is een verdeling van fysieke gebouwkenmerken gemaakt die van belang zijn in de strijd tegen functionele veroudering. Zie hiervoor de volgende tabel.

Factor	Rating	Sub-factor	Rating (percentage)
Configuratie	1	Plattegrondindeling	86.4
		Vrije hoogte verdieping	13.6
Interne specificatie	2	Kwantiteit/kwaliteit van services	79.7
		Kwaliteit van afwerking	20.3
Uiterlijk	3	Herkenbaarheid entree	72.1
		Kwaliteit van exterieur	27.9
Fysieke achteruitgang	4	Fysieke achteruitgang van interieur	65.1
		Fysieke achteruitgang van exterieur	34.9

Gebruikte gebouwspecificaties door Baum (1993).

Uit de tabel blijkt dat configuratie het belangrijkste aspect is. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat gebruikers en beleggers ook veel waarde hechten aan de internal specification.

Koppels en Remøy (2007)

Door de fysieke gebouwkenmerken te onderzoeken die bijdragen aan de kwaliteit of de veroudering van vastgoed zijn de eigenschappen bekend van leegstaande gebouwen binnen de huidige markt. Koppels et al. (2007) maken gebruik van een Delphi-studie waarbij huisvestingsexperts vaststelden dat kantoorgebruikers kantoren prefereren met bepaalde fysieke kenmerken die hun doelstellingen beter kunnen ondersteunen. Op deze manier is beter te begrijpen welke aanpassingen verricht moeten worden om de verhuurbaarheid van kantoorgebouwen te verbeteren en een langere functionele levensduur te realiseren.

Zoals besproken in de gebouw-gebruikers relatie hangt de fitness-for-use van een gebouw af van de mate waarin de fysieke gebouwkenmerken overeenkomen met de eisen van die gebruiker.

Koppels et al. (2007) onderzochten op voorhand geselecteerde fysieke gebouwkenmerken op belangrijkheid door middel van een Delphi-studie. De hierna beschreven fysieke gebouwkenmerken hebben invloed op de preferenties van de kantoorgebruiker en dienen mede als basis voor dit onderzoek.

De locatiekenmerken die binnen het onderzoek van Koppels et al. (2007) naar voren komen zijn binnen dit onderzoek van ondergeschikt belang. De locatie binnen dit onderzoek is gefixeerd en varieert niet per onderzocht gebouw. Daarnaast richt dit onderzoek zich hoofdzakelijk op de zuivere gebouwspecificaties die een gebouw kan bezitten.

gebouw specificaties	beschrijving
Fietsenstalling	De beschikbaarheid en capaciteit van fietsenstallingen.
Gebouw voorzieningen	Het niveau van voorzieningen van het gebouw, o.a. restaurant, winkels, e.d.
Bouwperiode	Het originele bouwjaar.
Auto parkeergelegenheden	De beschikbaarheid, capaciteit en de kwaliteit van parkeergelegenheden die zijn gekoppeld aan het gebouw
Comfort	Het niveau van comfort; bepaald door het type ventilatie, airconditioning, ramen, uitzicht en daglicht, en het type zonwering.
Energie prestatie	Bepaald door de energiekosten/bruto verhuurbaar oppervlak (m ²)
Extern voorkomen	De mate van prestige van de buitenkant, bepaald door herkenning van het gebouw, ingang zichtbaarheid, kwaliteit en afwerking van het gebouw.
Intern voorkomen	De mate van prestige van de binnenkant, bepaald door grootte, ruimtelijkheid, de mate van voorzieningen van de entree en de afwerking van het interieur.
Plattegrondindeling	Flexibiliteit van de plattegrond: afstand tussen kolommen, aanpasbare scheidingswanden, oppervlak vloer en flexibiliteit in ICT faciliteiten
Herkenbaarheid gebouw	Door borden, bedrijfslogo, single tenancy en aparte entrees
Routing	De kwaliteit van de interne routing, capaciteit en bruikbaarheid van liften en trappen.
Veiligheid	Veiligheidsvoorzieningen voor de ingang van een bedrijfskantoor of eenheid
Ruimte efficiëntie	Aantal te realiseren werkplekken
Technische staat	De technische staat en onderhoudsniveau

Koppels et al. (2007) gebruiken de volgende gebouwkenmerken.

NVB (2009)

Daarnaast heeft het NVB, vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers, onderzoek gedaan naar de huisvestingswensen van kantoorgebruikers door middel van een enquête. De meest recente uitgave dateert uit 2009. Onderstaande tabel geeft de belangrijkste gebouwkenmerken weer.

<i>Keuzecriteria kantoorgebruikers ten aanzien van gebouw</i>	<i>2009</i>
Aanwezigheid ICT-voorzieningen	8,3
Lage exploitatiekosten	7,8
Klimaatbeheersing	7,7
Flexibele indelingsmogelijkheden	7,6
Hoog afwerkingsniveau en uitstraling interieur	7,5
Laag energiegebruik	7,5
Architectuur en uitstraling exterieur	7,3
Uitbreidingsmogelijkheden voor later	6,8
Aanwezigheid voorzieningen (receptie, restaurant, etc)	6,6

NVB keuzecriteria van kantoorgebruikers ten aanzien van het kantoorgebouw.

Uit het onderzoek van het NVB komt naar voren dat de aanwezigheid van ICT-voorzieningen het belangrijkste is voor de kantoorgebruiker. De aspecten die de tweede tot zevende plaats innemen liggen op het punt van belangrijkheid dicht bij elkaar.

Remøy (2010)

In het onderzoek van Remøy (2010) zijn gebouwen binnen Amsterdam geanalyseerd die (structureel) leegstaan. De fysieke gebouwkenmerken die deze leegstaande gebouwen bezitten zijn geïnventariseerd om een goed beeld te krijgen van het fysieke karakter van (structureel) leegstaande gebouwen. Dit afstudeeronderzoek heeft de overeenkomst het fysieke karakter te inventariseren, echter wordt de focus gelegd op de goed presterende gebouwen. Daarom zijn van de gebruikte fysieke gebouwkenmerken voor dit afstudeeronderzoek van belang.

De volgende fysieke gebouwkenmerken gebruikt Remøy (2010) in haar onderzoek:

<i>gebouwkenmerken</i>
Kwaliteit van interieur
Efficiëntie en flexibiliteit van plattegrond
Comfort
Parkeergelegenheid
Trappen en liften
Uiterlijk en herkenbaarheid
Lengte en diepte van het gebouw
Grootte
Grootte entree
Originele bouwjaar
Gevelmateriaal
Mate van flexibiliteit
Constructie en vloeren

Remøy (2010) heeft deze fysieke gebouwkenmerken als basis gebruikt.

Remøy & van der Voordt (2011)

Remøy & Van der Voordt (2011) behandelen in hun onderzoek 'upgrading the building stock to meet user demands' onderstaande fysieke gebouwkenmerken die van belang zijn om bestaande gebouwen te transformeren voor hergebruik. Een aantal van deze criteria zijn voor dit onderzoek van belang.

Hergebruik criteria voor bestaande gebouwen

Leeftijd
Conditie
Hoogte
Diepte
Uiterlijk gebouw
Structuur
Gebouw services
Interne layout
Flexibiliteit (voor verschillend gebruik)
Locatie
Herkomst
Grootte
Toegankelijkheid
Parkeergelegenheid
Architectuur
Geluidsdichte verdelingsmogelijkheid
Gebruikersvraag
Locatieomstandigheden

Remøy & Van der Voordt (2011) gebruiken deze fysieke gebouwkenmerken als basis.

Individuele gebouwspecificaties

Concluderend uit de bestudeerde onderzoeken die de gebruikerspreferenties inzichtelijk hebben gemaakt zijn overlappende en unieke gebouwspecificaties te destilleren. Een combinatie van alle gebouwspecificaties biedt een goede onderbouwing en geeft een compleet beeld van welke gebouwspecificaties binnen dit onderzoek van belang zijn en welk effect zij kunnen hebben op de functionele levensduur van een kantoorgebouw.

De volgende fysieke gebouwspecificaties worden in de casestudy geanalyseerd:

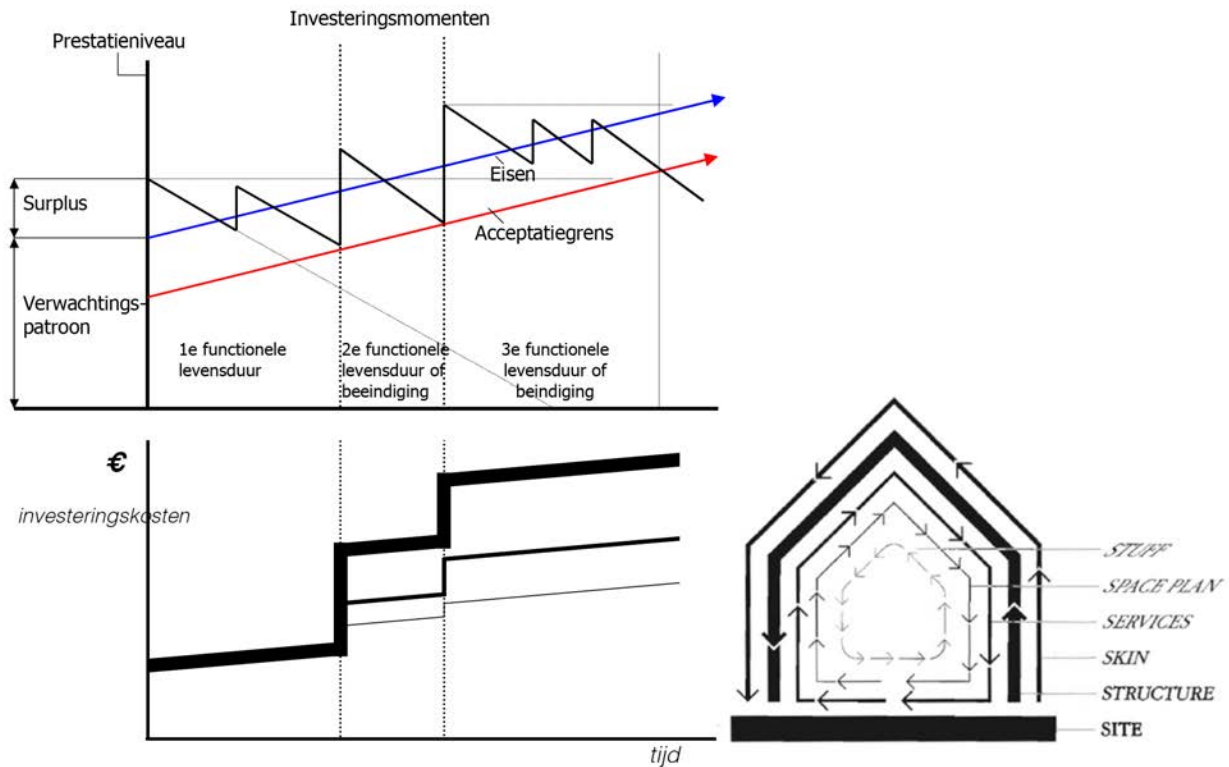
-  Bouwhoogte verdieping
-  Comfort - daglicht
-  Comfort - type zonwering
-  Comfort - operationele ramen
-  Comfort - klimaat
-  Faciliteiten
-  Grootte
-  Interieur - afwerking
-  Interieur - materiaalgebruik
-  Interieur - grootte entree
-  Parkeergelegenheid
-  Plattegrondindeling
-  Routing - liften en trappen
-  Uiterlijk - herkenbaarheid gebouw
-  Uiterlijk - herkenbaarheid entree
-  Uiterlijk - materiaalgebruik
-  Vorm

Door de gebouwspecificaties in te delen in de verschillende lagen die Brand (1994) onderscheidt in een gebouw is een verdeling ontstaan. De verschillende lagen beschikken over verschillende mate van flexibiliteit als het gaat om de aanpasbaarheid binnen die laag. De verdeling bestaat uit moeilijk, medium en makkelijk aan te passen lagen. Hieronder is in de tabel de verdeling te zien van de gebruikte gebouwspecificaties ingedeeld naar de zes lagen en de mate van flexibiliteit.

Gebouwspecificatie	6-sen structuur	Mate van flexibiliteit
Bouwhoogte verdieping	Structure	Moeilijk aan te passen
Comfort - daglicht	Skin	Medium aan te passen
Comfort - type zonwering	Skin	Medium aan te passen
Comfort - operationele ramen	Skin	Medium aan te passen
Comfort - klimaatbeheersing	Services	Medium aan te passen
Faciliteiten	Services	Medium aan te passen
Grootte	Structure	Moeilijk aan te passen
Interieur - afwerking	Spaceplan	Makkelijk aan te passen
Interieur - materiaalgebruik	Spaceplan	Makkelijk aan te passen
Interieur - grootte entree	Structure	Moeilijk aan te passen
Parkeergelegenheid	Site/structure	Moeilijk aan te passen
Plattegrondindeling	Structure	Moeilijk aan te passen
Routing (liften en trappen)	Structure	Moeilijk aan te passen
Uiterlijk - herkenbaarheid gebouw	Skin/structure	Medium aan te passen
Uiterlijk - herkenbaarheid entree	Skin/structure	Medium aan te passen
Uiterlijk - materiaalgebruik	Skin	Medium aan te passen
Vorm	Structure	Moeilijk aan te passen

De individuele gebouwspecificaties ingedeeld naar de zes lagen van Brand (1994) en mate van flexibiliteit.

Een moeilijk aanpasbare gebouwspecificatie ligt qua importantie hoger dan een makkelijk aanpasbare gebouwspecificatie. Indien een makkelijk aanpasbare gebouwspecificatie niet meer voldoet kan dat makkelijk worden opgelost. Voor moeilijk aanpasbare gebouwspecificaties geldt dat niet. In deze context kan dus worden gesteld dat de gebouwspecificaties die geacht worden moeilijk aan te passen belangrijker zijn dan de makkelijk aanpasbare gebouwspecificaties. Dat wordt versterkt doordat vanuit de theorie is gesteld dat een functionele aanpassing in een moeilijk aanpasbare laag over het algemeen grote financiële gevolgen met zich meebrengt (Brand, 1994). Dit in tegenstelling tot een functionele aanpassing in een makkelijk aanpasbare laag, dan zijn de financiële gevolgen vaak kleiner.



Mutaties in de moeilijk aanpasbare lagen brengen hogere investeringskosten met zich mee dan mutaties in de makkelijk aanpasbare lagen.

In het overzicht hierboven is de functionele levensduur schematisch weergegeven. De aangegeven investeringsmomenten zorgen dat het gebouw de eisen van de gebruikers weer kan accommoderen en voorkomt een lager niveau dan de acceptatiegrens. Op die manier kan een tweede of derde functionele levensduur voor een zittende of volgende huurder worden gerealiseerd.

In de afbeelding daaronder worden de verschillende hoogtes van de investeringskosten op de investeringsmomenten weergegeven. Deze verschillen relatief per laag in het gebouw. De dikte van de verschillende lijnen komt overeen met de beschreven lagen door Brand (1994), die hij onderscheidt in een gebouw, en dus ook met de indeling van aanpasbaarheid; moeilijk, medium en makkelijk. De kostenlijnen lopen schuin omhoog omdat de aanname is gedaan dat jaarlijkse kosten voor onderhoud tevens tot het geïnvesteerd vermogen voor het kantoorgebouw behoort.

Het is duidelijk zichtbaar dat mutaties op de investeringsmomenten in moeilijk aanpasbare lagen voor hogere investeringskosten zorgen, dan mutaties op de investeringsmomenten in de makkelijk aanpasbare lagen.

Als de investering van de functionele aanpassing de waarde van het gebouw overstijgt, of de eigenaar vindt een functionele aanpassing in het gebouw niet meer de moeite en kosten waard, dan eindigt niet alleen de functionele levensduur van het gebouw, maar ook de economische levensduur van het gebouw. De baten wegen dan niet mee op tegen de lasten van het gebouw (Korteweg, 2002; Vijverberg, 2003). De technische levensduur is nog wel intact. Het gebouw kan immers nog altijd aan de technische eisen voldoen. De technische levensduur van een gebouw overstijgt daarom veelal de functionele (en economische) levensduur. De eisen en behoeften van gebruikers kunnen sneller veranderen dan de fysieke contouren van een gebouw (Blakstad, 2001).

Doordat de financiële impact en complexiteit van een mutatie in de moeilijk aanpasbare lagen het grootst is en doorslaggevend kan zijn bij het voortbestaan van een gebouw, zijn de gebouwspecificaties die zich in die lagen bevinden het belangrijkste. Beschouwen we de tabel waarin de gebouwspecificaties ingedeeld zijn naar de zes lagen die Brand (1994) in een gebouw onderscheidt, dan kunnen we een indeling realiseren die de prioriteit weergeeft van de gebouwspecificaties. Vervolgens is de rangschikking binnen de mate van flexibiliteit zelf bepaald door het Delphi-panel dat gebruikt is in het onderzoek van Baum (1993) en Koppels et al. (2007). Hieronder is de verdeling gerangschikt te zien.

Gebouwspecificatie	6-sen structuur	Mate van flexibiliteit
Parkeergelegenheid	Site/structure	Moeilijk aan te passen
Vorm	Structure	Moeilijk aan te passen
Plattegrondindeling	Structure	Moeilijk aan te passen
Grootte	Structure	Moeilijk aan te passen
Bouwhoogte verdieping	Structure	Moeilijk aan te passen
Interieur - grootte entree	Structure	Moeilijk aan te passen
Routing (liften en trappen)	Structure	Moeilijk aan te passen
Uiterlijk - herkenbaarheid gebouw	Skin/structure	Medium aan te passen
Uiterlijk - herkenbaarheid entree	Skin/structure	Medium aan te passen
Uiterlijk - materiaalgebruik	Skin	Medium aan te passen
Comfort - daglicht	Skin	Medium aan te passen
Comfort - type zonwering	Skin	Medium aan te passen
Comfort - operationele ramen	Skin	Medium aan te passen
Comfort - klimaatbeheersing	Services	Medium aan te passen
Faciliteiten	Services	Medium aan te passen
Interieur - materiaalgebruik	Spaceplan	Makkelijk aan te passen
Interieur - afwerking	Spaceplan	Makkelijk aan te passen

De individuele gebouwspecificaties gerangschikt naar mate van flexibiliteit.

De laag stuff ontbreekt omdat de meeste huurders daarin de vrijheid krijgen. Zij mogen zelf bepalen welk meubilair wordt gebruikt en vormt geen onderdeel van het gebouw zelf. In dit onderzoek wordt daarom geen verdere aandacht besteed aan de laag stuff.

Een mutatie in een moeilijk aanpasbare laag is dus niet alleen complex, maar nog belangrijker, zeer kostbaar. Daarom is het van belang deze gebouwspecificaties in een vroeg stadium van het bouwproces zo flexibel mogelijk in te delen, zodat mutatie in een later stadium tijdens de functionele levensduur van het gebouw kan worden uitgesloten of makkelijker worden gemaakt. Op deze manier kan het gebouw zich beter en rendabel aanpassen aan wensen en behoeften van de huurders. Daarmee zou de functionele levensduur vergroot kunnen worden.

Operationalisatie gebouwspecificaties

De verschillende cases worden geanalyseerd op de fysieke kenmerken van het gebouw. Om elke specifieke gebouwspecificatie éénduidig te kunnen beoordelen wordt per specificatie criteria opgesteld. Op deze manier kunnen de afzonderlijke gebouwspecificaties naderhand op een gelijkwaardig niveau worden vergeleken binnen de cross-analyse.

Mutaties in moeilijk aanpasbare lagen tijdens de exploitatie van een gebouw zijn kostbaar en complex (Brand, 1994). Hieronder worden de gebouwspecificaties behandeld die zich bevinden in de moeilijk aanpasbare lagen van een gebouw: site en structure.

Parkeergelegenheid

De kantoorgebruiker wordt steeds mobieler (Vos et al., 1999). Daarom is het van groot belang deze mobiliteit te faciliteren. De meeste kantoorgebouwen bezitten de mogelijkheid tot parkeren. Dit kan inpandig gebeuren of op het maaiveld (Remøy, 2010). De uitgevoerde Delphi-studie van (Koppels et al. (2007) concludeert dat de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid de belangrijkste gebruikerspreferentie is. De aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke factor bij de beoordeling van de kantoorgebouwen. Bij de beoordeling van de cases is het aantal parkeerplaatsen per m² VVO vergeleken met de geldende parkeernorm in de directe omgeving van het stadsdeel Nieuw-West. Voor kantoren en bedrijven geldt hier een parkeernorm van één parkeerplaats beschikbaar per 125 m² VVO (Nota parkeernormen Nieuw-West, gemeente Amsterdam; 2012).

Vorm

De uiterlijke verschijning van het kantoorgebouw wordt mede bepaald door de vorm van het gebouw. De vorm wordt daarom geïnterpreteerd en gedocumenteerd zodat bij bijzondere projecten de vorm een rol kan spelen bij de eindbeoordeling van het kantoorgebouw.

Plattegrondindeling

De behoefte aan kantoorruimte is voor elke organisatie anders en geen enkele organisatie is hetzelfde. Om verschillende organisaties te kunnen huisvesten zullen de verdiepingen in de kantoren flexibel ingedeeld kunnen worden.

Om te beoordelen welke indelingen mogelijk zijn in de kantoren op de locatie wordt gekeken naar het stramien. Met name het gevelstramien is belangrijk. Vanwege de hoge eisen aan daglichttoetreding zijn in Nederland de meeste werkplekken gesitueerd aan de gevel. Het gevelstramien bepaalt op welke afstand scheidingswanden haaks tegen de gevel kunnen worden gezet om afzonderlijke ruimtes te creëren. Doorgaans is een veelvoud van 0,6 meter standaard in de bouw. Daarnaast is de meest gangbare indeling voor het Nederlandse kantoor een 1,8 meter brede gang met aan weerszijden 5,4 meter diepe kamers langs de gevel (Van Meijel, 2013).

De Vos et al. (1999) onderscheidden vier kantoorconcepten waarbij de werkplekken op verschillende manieren worden ingedeeld: het cellenkantoor, het groepskantoor, een open werkruimte/kantoortuin en het combi-kantoor (combinatie van cellenkantoor en kantoortuin). De kleinste cel heeft een minimale breedte van 1,8 m nodig. Dat betekent dat het gevelstramien idealiter 1,8 meter moet zijn. Deze afmeting zal dan ook de hoogste score (++) ontvangen. Een veelvoud van 0,6 m volstaat ook en krijgt een positieve score (+). Een stramien groter dan 3,6 meter leidt tot onnodig grote ruimtes. In de leegstandsrisicometer (Gereadts & Van der Voordt, 2007) wordt dit als een negatieve eigenschap omschreven en zal daarom een negatieve score ontvangen.

Bij een kolommen draagstructuur wordt gekeken welke kolomafstand is gehanteerd. Remøy (2010) heeft onderzocht dat een kleinere kolomafstand dan 8 meter de kans op structurele leegstand vergroot.

Grootte

De grootte van het gebouw geeft informatie over verhuurbaar vloeroppervlak en vormt voor de meeste eigenaren het belangrijkste gegeven. Dit vormt de basis voor de baten bij de exploitatie van het gebouw (Korteweg, 2002).

Vrije hoogte verdieping

De vrije hoogte van de kantoren wordt beoordeeld en opgemeten. De vrije hoogte van een verdieping binnen een gebouw is een kwaliteitsaspect van het interieur en dient minimaal 2,6 meter hoog te zijn (Remøy, 2010).

Interieur

Het beoordelen van de interne uitstraling kan een subjectieve waarneming zijn. Om de beoordeling zo objectief mogelijk te maken is in dit onderzoek gekozen om de feitelijke kenmerken te inventariseren. Voor de interne uitstraling worden de ruimtelijkheid en de grootte van de entree, het materiaalgebruik en de afwerking van de lifthallen beoordeeld. De verdiepingen en de kantoren worden vaak casco opgeleverd. Deze worden naar eigen wens van de huurder ingericht. Zoals reeds opgemerkt blijft dit aspect daarom buiten beschouwing.

Grootte entree

De beleving die men ervaart van een kantoorgebouw begint bij binnenkomst. De entree is de eerste ruimte waar huurders en klanten zich zullen bevinden. De entree wordt beoordeeld op de hoogte en ruimtelijkheid. Daarnaast is het belangrijk of faciliteiten in de entree aanwezig zijn, zoals een centrale receptie en wachtruimte.

Routing

Bij de beoordeling van deze gebouwspecificatie wordt getoetst hoeveel stijgpunten het kantoorgebouw bezit. Dat is van belang omdat een mutatie in een moeilijk aanpasbare gebouwlaag kostbaar is. Het toevoegen van een extra stijgpunt is een ingrijpende mutatie. Daarnaast wordt gekeken hoeveel liften aanwezig zijn. Dit is een indicatie van het serviceniveau van het gebouw. Immers, het lang wachten op een lift vanwege een te lage capaciteit is niet bevorderlijk voor de beleving van het gebouw. Daarnaast kan het wenselijk of zelfs een eis zijn dat bij meerdere huurders in het kantoorgebouw aparte ingangen met eigen liften en trappen aanwezig zijn.

De medium aan te passen lagen bestaan uit de lagen skin en services. De impact van mutaties in deze lagen tijdens de exploitatie van een kantoorgebouw zijn minder groot en minder complex dan bij de mutaties in een moeilijk aan te passen laag. De bijdrage voor een verlenging van de functionele levensduur kan echter wel waardevol zijn.

Uiterlijke verschijning

De uiterlijke verschijning kan een subjectief begrip zijn. Men kan verschillende meningen over de schoonheid van een gebouw. In dit onderzoek wordt geprobeerd de subjectiviteit zo veel mogelijk uit te sluiten en daarom wordt het exterieur van de gebouwen op de volgende (objectieve) gebouwspecificaties beoordeeld: het materiaalgebruik van de gevel, de herkenbaarheid van het gebouw en de herkenbaarheid van de entree.

Materiaalgebruik

De indruk die een huurder of bezoeker ervaart bij het gebouw en de gevel wordt grotendeels bepaald door de gebruikte materialen. Daarom is dat een belangrijk onderdeel van de uiterlijke verschijning en is de representativiteit van het gebouw daar mede van afhankelijk. Het gebruik van hoogwaardige materialen kan de beleving van kwaliteit en uitstraling verhogen. In dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen hoogwaardige materialen, standaard materialen en sobere

materialen. Hoogwaardige materialen zijn glas, natuursteen en andere bijzondere materialen. Het gebruik van standaard materialen is het gebruik van baksteen, metaal of pleisterwerk. Sobere gevels maken gebruik van betoncomposiet of andere gedateerde materialen.

Herkenbaarheid van het gebouw

In dit onderzoek wordt de herkenbaarheid van het gebouw beoordeeld aan de hand van hoogbouw, landmark en opvallende architectuur. Hoogbouw betekent in dit onderzoek 6 verdiepingen of meer. Daarnaast is van belang of het gebouw zichtbaar is vanaf belangrijke verkeersontsluitingen en of bedrijfsnamen zichtbaar aanwezig zijn op het gebouw.

Herkenbaarheid entree

De herkenbaarheid van de entree wordt getoetst op zichtbaarheid en locatie in het gebouw. De entree moet op een praktische en logische plaats gesitueerd zijn. Daarnaast moet de entree zichtbaar en herkenbaar zijn van enige afstand. Men moet niet het gevoel krijgen dat omlopen noodzakelijk is om de entree te bereiken.

Daarnaast is de technische staat een belangrijk objectief meetinstrument bij de beoordeling van de uiterlijke verschijning van de gebouwen. Zichtbare scheurvorming in de gevel, schilderwerk dat afbladert, voegen die loslaten, het onderhoud van de kozijnen en aanslag op de gevel zijn voorbeelden waarop de gevel beoordeeld is. De technische staat van de uiterlijke verschijning kan worden onderverdeeld in drie gradaties: uitstekend, goed of onvoldoende. Een uitstekende technische staat betekent dat de gevel zich in nieuwstaat bevindt en perfect onderhouden is. Een goede beoordeling van de gevel staat voor een gevel die technisch geen mankementen vertoont maar waar vuilheid in de vorm van aanslag aanwezig is.

De gevel wordt onvoldoende bevonden wanneer aanwijzingen van achterstallig onderhoud en verval op te merken zijn. De genoemde voorbeelden zijn in dat geval in negatieve vorm aanwezig op de gevel.

Comfort

De behaaglijkheid in het gebouw en met name de werkplek is een belangrijk gegeven voor de huurder. De mate waarin comfort ervaren wordt heeft te maken met de klimaatbeheersing, daglichttoetreding, aanwezigheid van zonwering en operationele ramen (van Meel, 2000). In dit onderzoek worden deze elementen van comfort dan ook beoordeeld door middel van de volgende aanpak:

Daglichttoetreding

Om te bepalen of ruimten in de gebouwen voldoende natuurlijk licht binnenkrijgen wordt beoordeeld of de ramen groot genoeg zijn. Het bouwbesluit 2003 geeft in paragraaf 3.20.1 voorschriften voor daglichttoetreding voor een aantal gebouwfuncties. Hierin staat beschreven dat een kantoorfunctie volgens NEN 2057 een bepaalde equivalente daglichtoppervlakte moet hebben van 2,5% (1/40) van de vloeroppervlakte in m² van het betreffende verblijfsgebied. Daarnaast is in het onderzoek van Remøy (2010) vastgesteld dat kantoorgebouwen waarbij de gevel voor 70 tot 90 procent bestaat uit glas minder leegstand wordt geconstateerd. Beide verhoudingen worden bekeken bij de kantoren op de locatie om de prestatie van daglichttoetreding te meten.

Type zonwering

Het gevolg van de strenge eisen van daglichttoetreding is dat er raampartijen aanwezig zijn in de gevel. De zon kan de behaaglijkheid verlagen op het moment dat er geen zonwering aanwezig is op de werkplek. Het is daarom van belang om te inventariseren of zonwering aanwezig is en welk type.

Klimaatbeheersing

Klimaatinstallaties zorgen niet alleen voor een behaaglijke temperatuur, ze reguleren ook de luchtkwaliteit en luchtvochtigheid. Door de jaren heen zijn verschillende typen klimaatinstallaties

gebruikt om het klimaat in gebouwen te regelen (zie typologieën gebouwen). Belangrijk aspect hierbij is of de klimaatbeheersing per werkplek te reguleren is. Als dat het geval is zal het comfort-niveau stijgen (Baum, 1993).

Operationele ramen

Operationele ramen hebben een positief effect op de behaaglijkheid van de werkplek omdat die op deze manier individueel gereguleerd kan worden (van Meel, 2000). Beoordeeld wordt of de ramen handmatig te openen zijn om op die manier natuurlijke ventilatie op de werkplek te verkrijgen.

Faciliteiten

Deze gebouwspecificatie heeft betrekking op de aanwezige faciliteiten in het gebouw. Faciliteiten zoals receptie, wachtruimten, vergaderzalen en bedrijfsrestaurants kunnen voor algemeen gebruik zijn. Daarnaast kunnen er faciliteiten aanwezig zijn die voor eigen gebruik van de huurder is, zoals een pantry of koffiehoeke. Door de beschikking en mogelijkheid van deze gebouwspecificatie kan het gebouw beter aansluiten op de wensen en verwachtingen van de kantoorgebruiker en wordt de fitness-for-use verhoogd (Koppels et al., 2007).

De laatste laag die bij gebouwen in dit onderzoek worden onderzocht zijn gebouwspecificaties die zich bevinden in laag spaceplan. Deze laag (tezamen met de laag stuff) bevinden zich in de makkelijk aanpasbare laag. De complexiteit en impact van een mutatie binnen deze laag is gering, de overweging van een mutatie in deze laag is laagdrempelig ten opzichte van een mutatie in de moeilijk aanpasbare lagen. Dat wil echter niet zeggen dat ze de functionele levensduur van een kantoorgebouw niet significant kunnen verlengen. Zij zullen alleen minder van invloed zijn omdat de specificaties uit zichzelf al een meer flexibel karakter hebben.

Interieur

Het tweede gedeelte van de beoordeling van het interieur gebeurt op het gebied van materiaalgebruik en afwerking. Deze twee gebouwspecificaties bevinden zich in een andere laag waardoor ze apart behandeld worden.

Materiaalgebruik

De materialen die gebruikt worden om de kantoren zelf in te richten (scheidingswanden, vloerbedekking) zijn door de huurder zelf verzorgd, zodat zij een eigen identiteit kunnen geven aan hun eigen kantoor. Echter wel van belang bij dit onderzoek zijn de gebruikte materialen in de entree en de lifthallen, die zijn bij multi-tenant-verhuur voor gemeenschappelijk gebruik en geven een goed beeld welk niveau de eigenaren van de gebouwen nastreven. Het gebruik van hoogwaardige materialen kan bij aanvang meer kosten maar verhogen doorgaans de beleving van kwaliteit en gaan meestal langer mee.

Afwerking

Het gebruik van hoogwaardige materialen zorgt voor een luxe uitstraling. Maar als dit slecht onderhouden wordt kan deze luxe uitstraling gehinderd worden. Bij de beoordeling van de afwerking van het interieur wordt gekeken in welke technische staat de materialen zich bevinden. Hierbij zijn twee gradaties te onderscheiden: goed of slecht onderhouden. Met slecht onderhouden interieur worden scheuren of gaten in vloerbedekking, afbladderend schilderwerk of beschadigde materialen bedoeld. Goed onderhouden interieur betekent dat alles naar behoren is afgewerkt.

Op basis van voorgaande operationalisatie zijn indicatoren gedefinieerd met een bijbehorende score. Deze zijn op een overzichtelijke manier weergegeven in onderstaande tabel. Op deze manier kan de vergelijking tussen fysieke analyse en de beoordelingen van de voormalig huurders op een eenduidige en gestructureerde manier worden uitgevoerd.

Gebouwspecificatie	Indicator	Score indicator
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+ of -
Vorm	Bijzonder opvallend project	+ of -
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+ of -
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	++,+,-
	Stramien > 8m	+ of -
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+ of -
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+ of -
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	+ of -
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+ of -
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+ of -
	Aantal liften > 3	+ of -
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++, +, -
	Technische staat	++, +, -
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	+ of -
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+ of -
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+ of -
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+ of -
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+ of -
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+ of -
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+ of -
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+ of -
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	+ of -
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+ of -
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++, +, -
Interieur - afwerking	Technische staat	+ of -

Operationalisatie gebouwspecificaties met score indicatoren.

+ betekent positieve score

- betekent negatieve score

3. Locatie

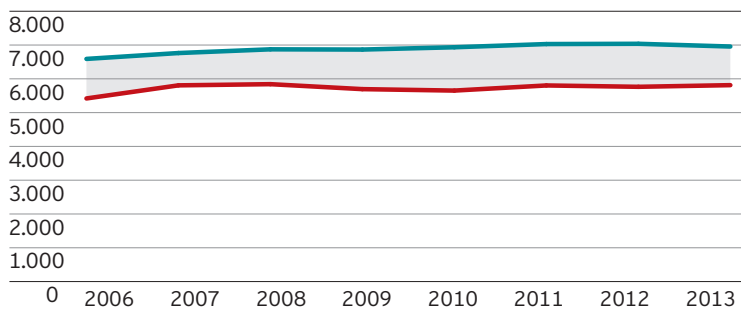
Zoals eerder beschreven in de onderzoeksopzet worden binnen dit onderzoek de locatiefactoren zo veel mogelijk geïsoleerd zodat zij de resultaten binnen dit onderzoek niet kunnen beïnvloeden.

3.1 Amsterdamse kantorenmarkt

Dit afstudeeronderzoek richt zich op de Amsterdamse kantorenmarkt. Deze kantorenmarkt is één van de grootste in Nederland met een totale voorraad van bijna zeven miljoen vierkante meter (DTZ, 2014). Onderstaande tabel laat zien dat de kantorenmarkt in Amsterdam te kampen heeft met een leegstandspercentage van 17,3% anno 2013. Dat komt overeen met een absolute leegstand van meer dan 1,2 miljoen m². Dat is hoger dan het Nederlands gemiddelde dat neerkomt op 15,7% van de totale vastgoedvoorraad.

Voorraad in gebruik

x 1.000 m² (≥500 m² v.v.o.)



■ Voorraad ■ Voorraad in gebruik ■ Leegstand (17,3% 2013)

Voorraad in gebruik in Amsterdam. Bron: DTZ (2014)

In Amsterdam zijn verschillende gebieden waar leegstand en goede bezetting vertegenwoordigd zijn waardoor een gevarieerde populatie aanwezig is om te kunnen analyseren. Daarnaast heeft de gemeente Amsterdam een aparte divisie binnen het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam dat zich bezighoudt met de huisvestingsvraag rond kantoren. Deze divisie is de Kantorenloods en kan als waardevolle bron fungeren bij het verstrekken van data benodigd binnen het afstudeeronderzoek.

3.2 Locatie onderzoek

Op de te onderzoeken locatie moeten zich kantoorgebouwen bevinden die voldoen aan verschillende eisen. De gebouwen op locatie moeten een goede mix vertegenwoordigen van de variabelen die voorkomen in de casestudy. Zo moeten de gebouwen op locatie verschillende bouwperiodes, verschillende omvang en verschillende bezettingsgraden bezitten. Op die manier kan een representatief resultaat worden behaald.

- Variatie in huurdersaantallen

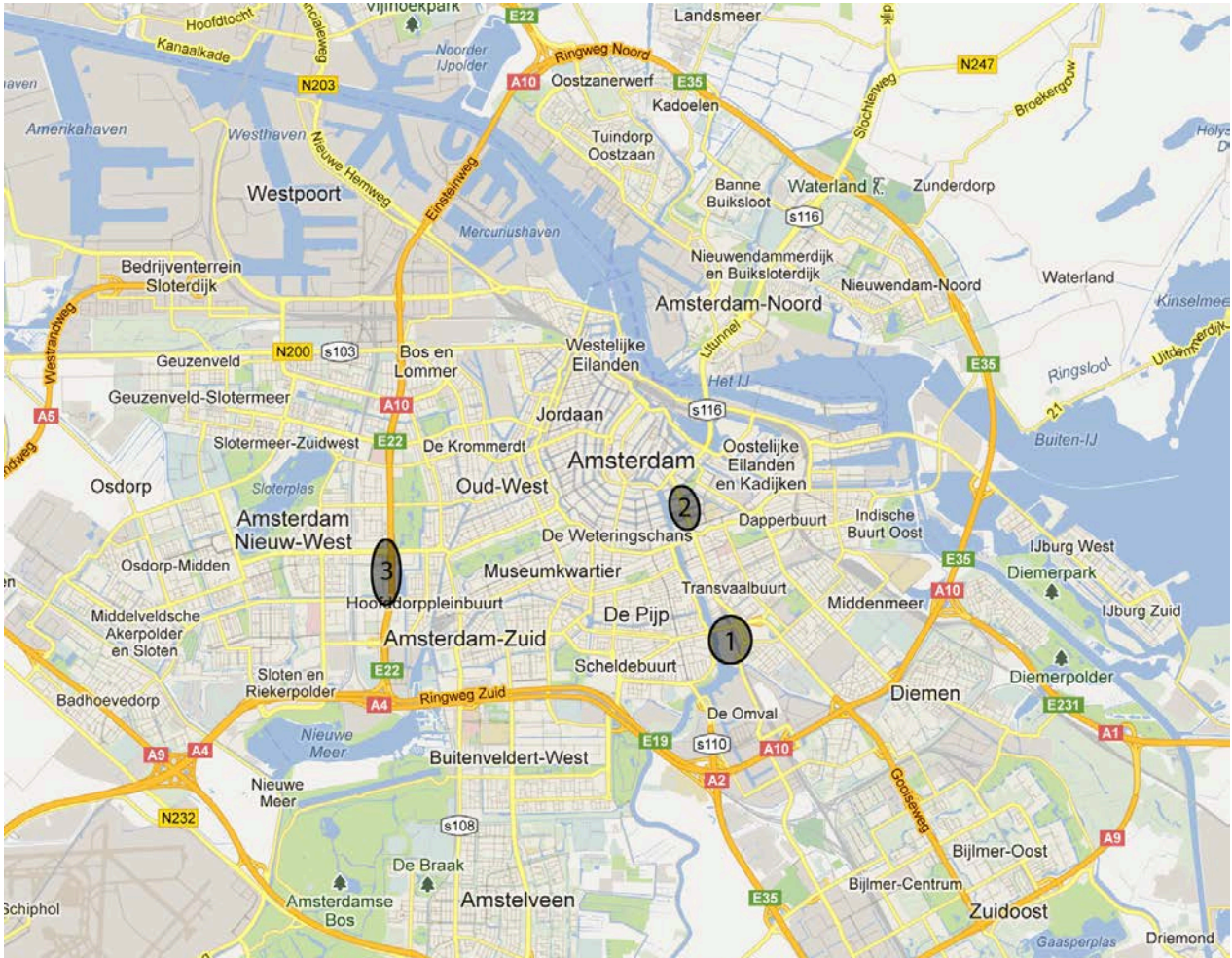
Binnen het gebied moeten kantoren aanwezig zijn waarbij het gebouw door één huurder wordt gehuurd. Daarnaast moeten kantoren aanwezig zijn waarbij verschillende huurders een gedeelte van het gebouw huren. Een voordeel voor de eigenaar/verhuurder is dat bij verschillende huurders verschillende huurovereenkomsten gesloten kunnen worden. Deze kunnen variëren in duur en hoogte van de huurprijs. De ene gebruiker (huurder) is bereid meer te betalen voor een locatie dan de andere gebruiker (Koppels et al., 2007). Bij verschillende lengte van huurperiode zijn voor de eigenaar/verhuurder verschillende cashflows beschikbaar zodat een minimale kasstroom gewaarborgd blijft.

- Variatie in bouwperiodes

Door de aanwezigheid van verschillende gebouwen met verschillende opleverdata zijn verschillende bouwtypologieën vertegenwoordigd in het gebied. Op deze manier kan een confrontatie gemaakt worden in het calendarium (zie hoofdstuk 2) tussen theoretische bevindingen en empirische resultaten.

- Variatie in bezettingsgraad

Binnen het plangebied moeten gebouwen staan die verschillende bezettingsgraden hebben. Van gebouwen die voor 100% gevuld zijn tot aan gebouwen die net (gedeeltelijk) leeg zijn komen te staan maar die een goede geschiedenis bezitten wat bezetting betreft.



Kaart 1. Potentiële kantorenlocaties.

In eerste instantie waren er drie potentiële kantorenlocaties binnen de Amsterdamse gemeentegrenzen: (1) het kantorengedrag nabij het Amstelstation, (2) het kantorengedrag nabij de Weesperzijde en (3) het kantorengedrag nabij het World Fashion Centre (3). Op kaart 1 zijn de verschillende kantorenlocaties aangegeven.

Het kantorengedrag rondom het Amstelstation huisvest merendeels single-tenant gebouwen die bovendien qua omvang in het segment (> 10.000 m²) buiten de focus van het onderzoek ligt. Voor dit afstudeeronderzoek levert dit kantorengedrag derhalve niet gewenste resultaat op.

Het kantorengedrag aan de Weesperstraat bezit weinig variatie in bezettingsgraad en het aantal gebouwen was niet voldoende voor een representatieve casestudy.

Op zoek naar een goede mix van kantoren bleek de meest geschikte locatie voor de casestudy's binnen dit afstudeeronderzoek de kantorenlocatie nabij het World Fashion Centre. Vanwege de variatie van alle eerdergenoemde aspecten binnen de gekozen kantorenlocatie kan de casestudy een representatief resultaat opleveren. Zo zijn zowel multi-tenant als single-tenant gebouwen aanwezig. Nader onderzoek wijst uit dat een aantal gebouwen ingericht zijn voor mode-gerelateerde business (showrooms e.d.). Dit kan duiden op gebouwen met ruimten en/of indelingen die meerdere functies toelaten in zowel de gebouwlaag 'spaceplan' en belangrijker gebouwlaag 'structure'.

Daarnaast is op te merken dat op de perifere kantorenlocaties, gelegen aan de randen van de gemeente, in vergelijking met de binnenstedelijke kantorenlocaties te maken hebben met de sterkst groeiende leegstand binnen de kernsteden (DTZ,2014). DTZ definieert een kernstad als een stad, die een aanzuigende werking heeft in een regionaal perspectief.



Kaart 2. Kantoorgebouwen op de locatie.

De gebouwen op locatie:

- 1 | Ringpark | Nachtwachtlaan 20-24, 1058 EA Amsterdam
- 2 | Trivium | Derkinderenstraat 2-22, 1062 DB Amsterdam
- 3 | Queen towers | Delflandlaan 1, 1062 EA Amsterdam
- 4 | Queen towers | Delflandlaan 3, 1062 EA Amsterdam
- 5 | Queen towers | Delflandlaan 5, 1062 EA Amsterdam
- 6 | Koningshof | Delflandlaan 4, 1062 EB Amsterdam
- 6 | Koningshof | Schipluidenlaan 4, 1062 HE Amsterdam
- 7 | Berghaus Plaza | Koningin Wilhelminaplein 2-4, 1062 HK Amsterdam
- 8 | Fashion House | Koningin Wilhelminaplein 8, 1062 HK Amsterdam
- 9 | Modrôme | Koningin Wilhelminaplein 12-14, 1062 HK Amsterdam
- 10 | Prinsenhof | Koningin Wilhelminaplein 30, 1062 KR Amsterdam

3.3 Huurprijs

Zoals in onderstaande tabel te zien is, worden binnen de Amsterdamse kantorenmarkt verschillende huurprijzen gevraagd, afhankelijk van de locatie en het kwaliteitsniveau van het gebouw. Voor de directe omgeving van de perifere kantorenlocatie in Amsterdam West geldt een ondergrens van €80,- per m² en een bovengrens van €150,- per m², zoals te zien is in onderstaande tabel. De gemiddelde huurprijs is dan €115,- per m².

	€	€
Amsterdam Centrum	145	320
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	90	150
Amsterdam West	80	150
Amsterdam Zuidas	230	330
Amsterdam Zuidoost	80	195
Amsterdam Noord	130	180
Amstelveen	100	180
Diemen	70	130

Huurprijzen van kantoorruimte per deelgebied Amsterdam medio 2013 (NVM, 2013).

In vergelijking met de overige huurprijzen in Amsterdam is een gemiddelde huurprijs van €115,- per m² laag. Deze lage huurprijs doet vermoeden dat de gekozen kantorenlocatie niet behoort tot één van de toplocaties en dat de gebouwen wellicht niet van hoogstaande kwaliteit zijn.

Tijdens de casestudy's zal de gevraagde huurprijs van de geanalyseerde kantoren onderzocht worden en gekeken wordt hoe deze eigenschap zich verhoudt ten opzichte van de in de directe omgeving geldende gemiddelde huurprijs van €115,- per m². Dit geeft aan in welk segment een gebouw zich bevindt in relatie tot de directe omgeving.

3.4 Prestatie cases

Zoals aangegeven worden de onderzochte cases in dit onderzoek verdeeld in twee categorieën. Dit gebeurt door een beoordeling te geven aan de prestatie van het kantoorgebouw. In dit onderzoek wordt de prestatie van het kantoorgebouw gedefinieerd het leegstandsniveau en kan goed of slecht presteren.

Bij een goed presterend gebouw wordt de functionele levensduur van het gebouw hoger geacht dan bij een slecht presterend gebouw. De wensen en eisen van de gebruikers kunnen tenslotte beter en voor een langere periode worden geacommodeerd in gebouwen die goed presteren. Door de combinatie van de fysieke gebouwspecificaties van goed presterende gebouwen en het elimineren van de fysieke gebouwspecificaties van slecht presterende gebouwen, zou bij de ontwikkeling van een nieuw te bouwen kantoor de prestatie van het gebouw kunnen stijgen en daarmee zou ook de functionele levensduur kunnen worden verlengd.

Leegstandsniveau

Met een goed presterend kantoorgebouw wordt binnen dit onderzoek een kantoorgebouw bedoeld dat door de jaren heen goed verhuurbaar is gebleken en dus geen of heel weinig leegstand heeft gekend (zie hoofdstuk 2). Het volgende criterium is hierbij gehanteerd: het leegstandsniveau mag niet hoger liggen dan het leegstandsniveau binnen de stad. Voor de stad Amsterdam komt dat neer op 17% van het totale aanbod (NVM, 2013).

Het leegstandsniveau wordt als volgt gedefinieerd:

Aspect	Variabele	Bandbreedte in %
Goed presteren!	Leegstandsniveau	0 - 17
Slecht presteren!		17 - 40
Slecht presteren!		40 - 60
Slecht presteren!		60 - 80
Slecht presteren!		80 - 100

Heeft een gebouw een leegstandsniveau lager dan 17% dan krijgt het gebouw een goed presteren!-label. Bezit een gebouw meer dan 17% leegstand dan ontvangt het gebouw een slecht presteren!-label.

Het is mogelijk dat zo'n gebouw recent (gedeeltelijk) leeg is komen te staan. Als dat gebouw een leegstandperiode kent korter dan 3 jaar dan staat het niet structureel leeg (Remøy, 2010) en kan een gebouw historisch gezien wel goede prestaties geleverd hebben. Aangezien de beschikbare data niet voldoende informatie kon geven over de leegstandsgeschiedenis van de cases is daar geen rekening mee gehouden.

4. Casestudy's

In dit hoofdstuk wordt het empirische gedeelte met betrekking tot de diverse gebouwen uit paragraaf 3.2 gepresenteerd. Allereerst zullen de kantoorgebouwen in paragraaf 4.1 worden geïntroduceerd middels een factsheet en korte inleiding, waarna deze in een overzicht worden weergegeven.

Vervolgens worden alle resultaten per case beschreven in paragraaf 4.2. Deze omvatten een analyse van de diverse gebouwspecificaties alsmede, een gesprek met voormalig huurders waaruit een samenvattende scoretabel per pand (zie paragraaf 3.2.) voortvloeit. Vervolgens zijn in paragraaf 4.3 deze resultaten vergeleken welke resulteren in een overzichtstabel met matches en mismatches tussen vraag en aanbod. Vervolgens is daar een cross case analyse op uitgevoerd en zullen de resultaten daarvan worden gepresenteerd.

4.1 Introductie cases

Gebouwnaam | Ringpark
Adres | Nachtwachtlaan 20-24
Architect | F.W. de Vlaming
Bouwjaar | 1967
Leeftijd | 46 jaar
Aantal verdiepingen | 11
Oppervlakte | 19.000 m²
Huidige aanbod | ca. 2500 m²
Leegstandsniveau | 13%



Het kantoorgebouw Ringpark ligt aan de noordzijde van het kantorengedrag aan de andere kant van de snelweg. Het kantoor is gesitueerd aan de rand van het Rembrandtpark. Het is in 1967 gebouwd voor Nedlloyd en ontworpen door architect F.W. de Vlaming. Zoals op de oude foto is te zien stond het kantoor in de beginjaren al aan een water dat tegenwoordig deel uitmaakt van het Rembrandtpark. Tevens is duidelijk zichtbaar dat de ringweg A10 nog niet bestond en dat een vrij uitzicht vanuit het kantoor mogelijk was. Het uiterlijk is zeer herkenbaar gebleven tijdens het 46 jarige bestaan van het gebouw. Haar robuuste vorm en het gebruik van luxe materialen in de gevel zijn kenmerken voor kantoren uit de jaren '70. Het verschil met de huidige staat is voornamelijk de spiegelende ramen, de gevelreclame bovenop het gebouw en het uiterlijk van de entree. De entree heeft een reconstructie ondergaan in 1998 naar de huidige situatie. Toen was het gebouw in eigendom van Shell Pensioenfonds Beheer BV, zij hebben dan ook de opdracht daartoe verstrekt. De gevelreclame is door de jaren heen veranderd. In de periode dat Nedlloyd huurder was, is die naam zichtbaar geweest. In 1989 werd de huurder Credit Lyonnais Bank Nederland. Deze partij heeft toen de naam op het gebouw veranderd. In 1998 is de Generale Bank (later Fortis) hoofdhuurder geworden, maar het gebouw was vanaf toen niet meer bezet door één huurder. Het is vanaf toen een multi-tenant gebouw geworden. De Generale Bank heeft haar bedrijfslogo wel op het gebouw geplaatst. Wanneer het huidige logo geplaatst is, is onbekend.

Leegstand

De leegstand ten tijde van dit onderzoek was 13% van het totale verhuurbare vloer oppervlak. Dat is 4% lager dan het stedelijke gemiddelde van 17%. Van de 19.000 m² beschikbaar VVO staat 2500 m² leeg. Dat betekent dat dit gebouw een *goed* presteren!-label ontvangt.

Huurprijs

De gemiddelde huurprijs die gehanteerd wordt in het Ringpark ligt op €150,- per m² per jaar. In vergelijking met de gemiddelde huurprijs in de directe omgeving van €115,- per m², die vastgesteld in paragraaf 3.3, kan geconcludeerd worden dat de huren in dit gebouw hoger liggen.

Aantal huurders

Tijdens dit onderzoek waren 21 huurders gehuisvest in het Ringpark.

Bouwjaar

Het gebouw is 46 jaar geleden opgeleverd in 1967. Binnen de typologische verklaringen beschreven in het theoretisch kader zullen de kenmerken van de jaren '70 naar verwachting sterk naar voren komen in de analyse van dit gebouw. Door het multi-tenant karakter van het gebouw zullen invloeden van latere decennia waarschijnlijk ook zichtbaar zijn.

Gebouwnaam | Trivium
Adres | Derkinderenstraat 2-22
Architect | EGM Architecten, Rotterdam
Bouwjaar | 1999
Leeftijd | 14 jaar
Aantal verdiepingen | 8/4
Oppervlakte | 8.347 m²
Huidige aanbod | ca. 5142 m²
Leegstandsniveau | 62%



Het kantoorgebouw Trivium is gesitueerd aan de noordzijde van de locatie, ten noorden van afslag s106. Dit is het eerste gebouw dat men tegenkomt wanneer de auto als vervoermiddel wordt gebruikt. De toegangsweg via de s106 is de snelste vanaf de ringweg A10 naar het kantorengedebied. Het gebouw is ontworpen door EGM Architecten en is in 1999 opgeleverd. Het gebouw bestaat uit twee delen, een torengedeelte en een vleugelgedeelte (laagbouw). In het verleden waren deze twee gedeelten intern aan elkaar gekoppeld. Momenteel opereren de twee gedeelten gescheiden, mede door de bezetting in het torengedeelte en de leegstand in het vleugelgedeelte. Dat wordt mogelijk gemaakt door de twee verschillende entrees die aanwezig zijn in elk gedeelte van het gebouw. De entree in het vleugelgedeelte heeft een metamorfose ondergaan en heeft een tijdloos karakter gekregen. De leegstand wordt door de eigenaar kleinschalig opgevangen door middel van bewaking door bewoning, een antikraak-constructie waarbij diefstal, verval en kraak geminimaliseerd wordt. Vanwege de tegenvallende verhuren heeft de eigenaar onderzoek laten doen naar de mogelijkheden tot transformatie van het kantoor naar een hotel. Die plannen beginnen serieuze vormen aan te nemen.

Leegstand

De leegstand in het Trivium bedroeg ten tijde van het onderzoek 58% van het totale verhuurbare oppervlak. Van de totale 8.900 m² VVO staat momenteel 5.142 m² leeg. Dat betekent dat dit gebouw qua leegstand een *slecht* presterend-label ontvangt. In vergelijking met de rest van de onderzochte gebouwen kent dit gebouw de hoogste leegstand. De verwachting is dat veel fysieke gebouwkenmerken negatief aanwezig zullen zijn binnen dit gebouw.

Huurprijs

De huurprijs van het kantoorgebouw Trivium ligt op €160,- per m² per jaar. Ten opzichte van de gemiddelde huurprijs in de directe omgeving van €115,- per m² ligt dat €45,- per m² VVO hoger.

Aantal huurders

Momenteel kent het gebouw drie huurders die zich in de hoogbouw hebben gehuisvest. Het aantal huurders door de jaren heen is gelijk gebleven, steeds één hoofdhuurder en twee huurders die een enkele verdieping huurden.

Bouwjaar

Het gebouw is gerealiseerd in 1999/2000. Opmerkelijk is dat de tekeningen voor de bouwaanvraag dateren uit 1990/1991 en dat de ontwikkeling en oplevering pas in 1999/2000 heeft plaatsgevonden. De beheerder en de eigenaar konden niet aangeven wat de oorzaak was van de lange periode tussen initiële bouwaanvraag en de daadwerkelijke oplevering van het kantoorgebouw. Door de lange tussenperiode kan het ontwerp door meerdere typologieën beïnvloed zijn. Dit vermoeden wordt versterkt, omdat de gevonden ontwerpen verschillend zijn.

Gebouwnaam | Wilhelmina-toren
Adres | Delflandlaan 1
Architect | Architecten Cie, Amsterdam
Bouwjaar | 2000
Leeftijd | 13 jaar
Aantal verdiepingen | 14
Oppervlakte | 10.000 m²
Huidige aanbod | ca. 2747 m²
Leegstandsniveau | 27%



De Wilhelmina-toren is onderdeel van het project de Queens Towers dat door Carel Weeber van de Architecten Cie is ontworpen. De drie torens, die het project de Queens Towers vormen, zijn in 2000 opgeleverd en vanaf de snelweg A10 zijn de herkenbare torens prominent aanwezig. De Wilhelmina-toren is de buitenste hoge toren dat veertien verdiepingen telt. De middelste toren is de Juliana-toren en de kleinste toren is de Beatrix-toren.

Dit gebouw is in dezelfde tijd gerealiseerd als het kantoor de Prinsenhof (dat een andere case vormt binnen dit onderzoek) en door dezelfde ontwikkelaar ontwikkeld, de Maarsen Groep. In tegenstelling tot de Prinsenhof is dit project verkocht.

Het gebouw heeft een classicistische benadering, architectuur met een tijdloos karakter en schuine daken op de toppen van de torens die een opvallende kleur bezitten. De torens staan op een drie verdiepingen hoge plint die andere gevelmaterialen bezitten de torens zelf. De kolomvrije kantoorruimtes zijn kenmerkend voor de typologie uit de jaren '00 waar dit kantoorgebouw onder valt.

De Wilhelmina-toren is vanaf het begin door Mazars gehuurd, echter waren zij niet de opdrachtgever en hebben zij geen invloed gehad op het ontwerp. Bij de Juliana-toren en de Beatrix-toren was het UWV als huurder al betrokken bij de ontwikkeling. Tijdens de bouw is namelijk besloten de Juliana-toren te verhogen tot dezelfde hoogte als de Wilhelmina-toren.

Leegstand

Ten tijde van dit onderzoek stond 2.747 m² leeg van het totale verhuurbare vloer oppervlak dat 10.000 m² bedraagt. Dat betekent dat 27% van het gebouw leegstaat. Ten opzichte van het stedelijk gemiddelde ligt het percentage 10% hoger. Daarom ontvangt het gebouw op het leegstandsniveau een *slecht* presteren-label.

Huurprijs

De huurprijs die gehanteerd wordt in de Wilhelminatoren ligt op €175,- per m² per jaar. In vergelijking met de gemiddelde huurprijs in de directe omgeving van €115,- per m² kan geconcludeerd worden dat de huren in dit gebouw hoger liggen. De huurprijs in dit gebouw is de hoogste van alle onderzochte gebouwen.

Aantal huurders

Tijdens dit onderzoek kende de Wilhelminatoren zeven huurders.

Bouwjaar

Het project de Queens towers, waar de Wilhelminatoren onderdeel van uitmaakt, is in 2000 opgeleverd. Binnen de typologische verklaring van het theoretische kader valt dit gebouw in de jaren '00. Het ontwerp is in de jaren '90 gemaakt en de verwachting is dat kenmerken van beide decennia terug te vinden zijn bij de analyse van de Wilhelminatoren.

Gebouwnaam | Juliana-toren en Beatrix-toren
Adres | Delflandlaan 3 en 5
Architect | Architecten Cie, Amsterdam

Bouwjaar | 2000

Leeftijd | 13 jaar

Aantal verdiepingen | 14 en 10

Oppervlakte | 10.000 m² en 7.000 m²

Huidige aanbod | beiden 0 m²

Leegstandsniveau | beiden 0%

De Julianatoren en de Beatrixtoren vormen de rest van het project de Queens Towers. Momenteel is het UWV de enige en volledige huurder van deze twee torens. Deze twee torens worden daarom gezamenlijk behandeld tijdens de analyse. De verschillende torens kunnen bij het verlaten van de huurder UWV afzonderlijk van elkaar in gebruik worden genomen.

De twee torens zijn elkaars spiegelbeeld wat vorm van de plattegrond betreft. Daarnaast is de Beatrixtoren vier verdiepingen lager dan Julianatoren. In het oorspronkelijke ontwerp van Weeber van de Architecten Cie waren beide torens even hoog en telden tien verdiepingen. Tijdens de bouw werd bekend dat het UWV meer ruimte nodig had en verzocht de middelste toren op te hogen naar veertien verdiepingen, even hoog als de naastgelegen Wilhelminatoren. Op deze manier werd de filosofie achter het oorspronkelijke ontwerp niet aangetast.



Leegstand

Beide torens waren tijdens dit onderzoek volledig verhuurd. In de Julianatoren werd 10.000 m² VVO bezet en in de Beatrixtoren was 7.000 m² afgehuurd aan het UWV. Op het gebied van leegstandsniveau halen deze cases beide een *goed* presteren-label.

Huurprijs

De huurprijs die voor de Julianatoren en de Beatrixtoren worden gehanteerd is €145 per m². In vergelijking met het gemiddelde huurprijsniveau in de directe omgeving kan worden geconcludeerd de huurprijs in deze twee torens hoger liggen. Opvallend is dat deze vraaghuurprijs lager ligt dan de naastgelegen identieke Wilhelmina-toren. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de naastgelegen toren een hoogwaardiger interieur afwerking heeft aangezien die toren een duurder segment huurder ambieert ten opzichte van de huurder UWV. Daarnaast kan single-tenant vs. multi-tenant bezetting wellicht ook schelen in de huurprijs, omdat de single-tenant (UWV) meer meters afneemt.

Aantal huurders

Tijdens dit onderzoek kenden de Julianatoren en de Beatrixtoren één en dezelfde huurder, het UWV.

Bouwjaar

Zoals bij de Wilhelminatoren al uiteengezet, werd het project de Queens towers, waar de Julianatoren en de Beatrixtoren onderdeel van uitmaken, in 2000 opgeleverd. Omdat dit hetzelfde project betreft is de verwachting dat dezelfde kenmerken uit de jaren '90 en de jaren '00 van de typologische verklaring hier van toepassing zijn tijdens de analyse.

Gebouwnaam | Koningshof
Adres | Delflandlaan 4 en Schipluidenlaan 8
Architect | Joh. van Herweden, Amsterdam
Bouwjaar | 1964
Leeftijd | 49 jaar
Aantal verdiepingen | 4
Oppervlakte | 12.500 m²
Huidige aanbod | 6.815 m²
Leegstandsniveau | 55%



Dit gebouw is in 1964 opgeleverd en is ontworpen door architect Joh. Van Herwerden. De opdracht was verstrekt door de inkoopcombinatie 'Nederland' NV. In 1971

is een uitbreiding gerealiseerd in de binnentuin van het gebouw. Dit had te maken met de groei die de inkoopcombinatie kende in die periode waardoor de ruimtebehoefte steeg. Dit bedrijf is in 1991 gefuseerd met Inkoopcombinatie Samen Sterk uit Breda en verder gegaan onder de naam Euretco (Euro Retail Company). De bedrijfsvoering werd gecontinueerd onder de nieuwe naam tot 1998. Toen kwam het gebouw in handen van IMCA Vastgoed en werd het gebouw verder geëxploiteerd als bedrijfsverzamelgebouw. De naam van het Koningshof is pas in 2008 op de gevel geplaatst, wat doet vermoeden dat dit gebouw toen pas haar naam heeft gekregen.

De toekomst van het Koningshof is onzeker omdat de gemeente de intentie heeft uitgesproken in het bestemmingsplan van Lelylaan e.o. (gemeente Amsterdam; Stadsdeel Nieuw-West; 2012) om het Koningshof te slopen.

Leegstand

De leegstand ten tijde van dit onderzoek was 55% van het totale verhuurbare vloer oppervlak. Dat is 38% hoger dan het stedelijke gemiddelde van 17%. Van de 12.500 m² beschikbaar VVO staat 6.815 m² leeg. Dat betekent dat dit gebouw een *slecht* presteren!-label ontvangt. Dit gebouw vertoont één van de hoogste leegstandspercentages binnen dit onderzoek. De verwachting bij een dergelijke leegstand is dat de fysieke gebouwkenmerken negatief naar voren zullen komen.

Huurprijs

De gemiddelde huurprijs die gehanteerd wordt in het Koningshof ligt op €125,- per m² per jaar. In vergelijking met de gemiddelde huurprijs in de directe omgeving van €115,- per m² kan geconcludeerd worden dat de huren in dit gebouw hoger liggen. Van alle geanalyseerde gebouwen is dit de laagste huurprijs. Wellicht kan dit te maken hebben met de intentie van de gemeente om het Koningshof te slopen.

Aantal huurders

Tijdens dit onderzoek waren 9 huurders gehuisvest in het Koningshof.

Bouwjaar

Het gebouw stamt uit 1964 en valt dus binnen de typologische verklaring van de jaren '70. De kenmerken vanuit dat decennia zullen naar verwachting duidelijk zichtbaar zijn bij de analyse van dit gebouw. Door het multi-tenant karakter van het gebouw vanaf 1998 zullen invloeden van deze latere decennia waarschijnlijk ook naar voren komen.

Gebouwnaam | Berghaus Plaza
Adres | Koningin Wilhelminaplein 2 - 4
Architect | Joh. van Herweden, Amsterdam
Bouwjaar | 1964
Leeftijd | 49 jaar
Aantal verdiepingen | 4/6
Oppervlakte | 20.985 m²
Huidige aanbod | ca.3.487 m²
Leegstands niveau | 17%



Het Berghaus Plaza is in 1964 in opdracht van H. Berghaus NV, de Eerste Nederlandse Dames- en Kindermantelfabriek, gebouwd. De oude foto's geven weer dat de huidige situatie van het kantoorgebouw vrijwel identiek is aan de oorspronkelijke ontwerp van het gebouw. Door de komst van UPC/Chellomedia zijn op het dak een aantal schotels geplaatst. Daarnaast is de naam veranderd van Berghaus naar Berghaus Plaza, zoals de foto's weergeven. Zelfs het parkeerterrein is nog op dezelfde locatie gelegen als in 1964.

Momenteel heeft dit gebouw vier ingangen, waarvan drie door solitaire huurders worden gebruikt. Het bedrijfsverzamelgebouw Berghaus Plaza heeft de oorspronkelijke hoofdentree gebruikt. De entree voor Chellomedia gevestigd in de zuid-west hoek van het gebouw en stamt uit 1988. De tweede solitaire entree is door HB Paternotte Kroese gebruikt vanaf 2000. Deze is door henzelf ontwikkeld. De laatste entree wordt door IPSOS gebruikt en is gesitueerd tussen de eerste entree en de hoofdentree en is in 2007 gerealiseerd. Confectie was de hoofdzaak in dit gebouw totdat de dienstverlenende sector zich ging vestigen in dit pand. De mode-gerelateerde bedrijven vochten voor die tijd om een plek in het Berghaus Plaza omdat dit gebouw veel kleinschaliger en intiemer was dan het tegenoverliggende, massale World Fashion Center. Uit de interviews en huurders-geschiedenis is gebleken dat, na de komst van Chellomedia in 1999, de mode-gerelateerde bedrijven uit het Berghaus verdwijnen.

De kantoren bevonden zich ten tijde van Berghaus NV in de achterliggende vleugel, die in baksteen is uitgevoerd. Toen dit gebouw een bedrijfsverzamelgebouw is geworden werden de productiezalen in gebruik genomen om ook kantoren in te vestigen.

Leegstand

De leegstand ten tijde van dit onderzoek was 17% van het totale verhuurbare vloer oppervlak. Dat is gelijk aan dan het stedelijke gemiddelde van 17%. Van de 20.895 m² beschikbaar VVO staat 3.487 m² leeg. Dat betekent dat dit gebouw een *goed presteren!*-label ontvangt. De verwachting is dat de fysieke gebouwkenmerken positief aanwezig zullen zijn binnen dit gebouw.

Huurprijs

De huurprijs van het kantoorgebouw Berghaus Plaza ligt op €165,- per m² per jaar. Ten opzichte van de gemiddelde huurprijs in de directe omgeving van €115,- per m² ligt dat €50,- per m² VVO hoger.

Aantal huurders

Ten tijde van dit onderzoek waren zeven huurders aanwezig in dit pand.

Bouwjaar

Het gebouw stamt uit 1964 en valt dus binnen de typologische verklaring van de jaren '70. De kenmerken vanuit dat decennia zullen naar verwachting duidelijk zichtbaar zijn bij de analyse van dit gebouw. Door het multi-tenant karakter van het gebouw vanaf 1996 zullen invloeden van deze latere decennia waarschijnlijk ook naar voren komen.

Gebouwnaam | Fashion House
Adres | Koningin Wilhelminaplein 8
Architect | Architecten A.G. en J.D. Postma
Bouwjaar | 1971
Leeftijd | 42 jaar
Aantal verdiepingen | 4
Oppervlakte | 5.127 m²
Huidige aanbod | ca. 2.725 m²
Leegstandsniveau | 53%



Het Fashion House is in 1971 gerealiseerd in opdracht van de NV Confectiefabriek Joy Coats. De oorspronkelijke functie is een fabriek geweest. In eerste instantie waren de verdiepingvloeren niet ingedeeld en bestond deze fabriek uit vrij indeelbare vloeren, die beperkt werden door de kolommenstructuur. In 1997 het dit gebouw een interne renovatie ondergaan waardoor in eerste instantie aangenomen werd dat sindsdien het Fashion House een bedrijfsverzamelgebouw is geworden. De huurders-geschiedenis wijst iets anders uit. Vanaf 1992 heeft een huurder zich gevestigd in dit gebouw en heeft niet als single-tenant gehuurd, vertelde hij. De renovatie was inderdaad om een betere indeling te krijgen voor een bedrijfsverzamelgebouw. De eigenaar en beheerder waren niet bereid mee te werken aan dit afstudeeronderzoek, waardoor de reden van renovatie niet te staven valt. Het exterieur is in de zomer van 2013 volledig gerenoveerd. Het beton is geschilderd, de aluminium delen zijn vervangen, de zonneschermen zijn vervangen en de entree is vernieuwd. Hier en daar zijn nog slordigheden te bekennen, als oude stickers op de onderste ramen zodat het nieuwe uiterlijk afgezwakt wordt, maar over het algemeen is het een nette gevel geworden die beter in deze tijd past.

Leegstand

Ten tijde van dit onderzoek stond 2.725 m² leeg van het totale verhuurbare vloer oppervlak dat 5.127 m² bedraagt. Dat betekent dat 53% van het gebouw leegstaat. Ten opzichte van het stedelijk gemiddelde ligt het percentage 36% hoger. Daarom ontvangt het gebouw op het leegstandsniveau een *slecht* presteren-label. Dit gebouw vertoont één van de hoogste leegstandpercentages binnen dit onderzoek. De verwachting bij deze case is dat de fysieke gebouwkenmerken negatief naar voren zullen komen.

Huurprijs

De huurprijs die gehanteerd wordt in dit kantoorgebouw ligt op €140,- per m² per jaar. In vergelijking met de gemiddelde huurprijs in de directe omgeving van €115,- per m² kan geconcludeerd worden dat de huren in dit gebouw hoger liggen.

Aantal huurders

Tijdens dit onderzoek kende het Fashion House acht huurders.

Bouwjaar

Het gebouw Fashion House is opgeleverd in 1971. Volgens de typologie uit het theoretisch kader valt dit kantoorgebouw in de jaren '80. De kenmerken vanuit dat decennia zullen naar verwachting duidelijk zichtbaar zijn bij de analyse van dit gebouw. Het ontwerp is eerder vervaardigd dus zullen invloeden uit voorgaande decennia ook te zien zijn bij de analyse van dit gebouw.

Gebouwnaam | Modrôme
Adres | Koningin Wilhelminaplein 12
Architect | Architect M Duintjer
Bouwjaar | 1964
Leeftijd | 49 jaar
Aantal verdiepingen | 3
Oppervlakte | 5.267 m²
Huidige aanbod | ca. 2.123 m²
Leegstandsniveau | 40%



Het Modrôme is gebouwd in opdracht van de Mantelfabriek Stibbe. Dit is een damesmantel-fabrikant. Het gebouw is gerealiseerd als naaifabriek en zodanig van oorsprong ingericht. In 1989 is dit gebouw door dassenfabrikant Favoriet overgenomen en hoofdhuurder geworden, naast een ander klein bedrijf dat in 1983 is gehuisvest naast Stibbe en is blijven zitten.

Net als het Fashion House zijn open ruimtes gecreëerd die door de kolommenstructuur beperkt wordt. De units zijn momenteel niet voorzien van een systeemplafond dus het industriële karakter is behouden. Dat wordt versterkt met de technische wensen van tegenwoordig, waarbij kabelgoten en verlichtingsarmaturen tegen het plafond zijn bevestigd. Het interieur is in 1994 in zijn huidige vorm neergezet en is in 2003 gerenoveerd met behoud van de indeling van de units. Tevens is het exterieur opgeknapt in 2010 en hersteld in zijn oorspronkelijke vorm zodat van buiten het industriële karakter van dit monumentale pand goed naar voren komt.

Leegstand

Ten tijde van dit onderzoek stond 2.123 m² leeg van het totale verhuurbare vloer oppervlak dat 5.267 m² bedraagt. Dat betekent dat 40% van het gebouw leegstaat. Ten opzichte van het stedelijk gemiddelde ligt het percentage 23% hoger. Daarom ontvangt het gebouw op het leegstandsniveau een *slecht* presteren-label.

Huurprijs

De huurprijs die gehanteerd wordt in dit kantoorgebouw ligt op €125,- per m² per jaar. In vergelijking met de gemiddelde huurprijs in de directe omgeving van €115,- per m² kan geconcludeerd worden dat de huren in dit gebouw iets hoger liggen.

Aantal huurders

Tijdens dit onderzoek kende het Modrôme twaalf huurders.

Bouwjaar

Het gebouw stamt uit 1964 en valt dus binnen de typologische verklaring van de jaren '70. De kenmerken vanuit dat decennia zullen naar verwachting duidelijk zichtbaar zijn bij de analyse van dit gebouw. Door het multi-tenant karakter van het gebouw vanaf 1996 zullen invloeden van deze latere decennia waarschijnlijk ook naar voren komen.

Gebouwnaam | Prinsenhof
Adres | Koningin Wilhelminaplein 30
Architect | PBV architecten
Bouwjaar | 2000
Leeftijd | 13 jaar
Aantal verdiepingen | 8
Oppervlakte | 8.787 m²
Huidige aanbod | ca. 3.288 m²
Leegstands niveau | 37%



De laatste case is het kantoorgebouw de Prinsenhof en is gesitueerd aan de zuidkant

van het Koningin Wilhelminaplein. Dit gebouw is ontworpen door architect Wolbrand van der Vis van PBV architecten en heeft naar eigen zeggen veel aandacht besteed aan de menselijke verhoudingen. De maatvoering van de onderdelen draagt bij tot een helder gebouw dat op een plint staat. Bovendien zorgt de materiaalkeuze van de architect voor een tijdloos karakter dat in de omgeving past.

Het gebouw is opgeleverd in 2000 en is ontwikkeld door de Maarsen Groep voor de oorspronkelijke hoofdhuurder Adidas. Het huidige GGN Swier & van der Weijden was toen als onderhuurder aangetrokken om de resterende ruimte op te vullen. Tot op heden zijn zij huurder, maar hebben ze een interne verhuizing gehad. Op de huidige locatie op de eerste verdieping is een extra entree gemaakt zodat klanten direct bij hen binnen kunnen stappen.

Opmerkelijk is dus dat de Prinsenhof in beginsel als single-tenant gebouw is ontworpen en ontwikkeld, maar dat direct na oplevering sprake is geweest van een multi-tenant karakter. Dat werd versterkt nadat een tweede, individuele entree is gerealiseerd voor GGN.

Leegstand

De leegstand ten tijde van het onderzoek bedroeg 37% van het totale verhuurbare vloer oppervlak. Dit is 20% hoger ten opzichte van het stedelijke gemiddelde. Dat betekent dat dit gebouw *slecht* presteren!-label behaalt. In perspectief is dit niet slecht want veel gebouwen kennen een veel hogere leegstand in de directe omgeving maar zeker ook in de stad.

Huurprijs

Het niveau van de huurprijs ligt voor het gebouw de Prinsenhof op €175,- per m² per jaar. In vergelijking met de gemiddelde huurprijs van €115,- per m² in de directe omgeving betekent dat de huren in dit gebouw daar ruim boven zitten. Met €175,- per m² per jaar is de huurprijs in het Prinsenhof een van de tophuren van de onderzochte kantoren.

Aantal huurders

Op moment van het onderzoek waren in dit gebouw 6 huurders gehuisvest.

Bouwjaar

Het gebouw dateert uit het jaar 2000. Dit gebouw past wat bouwjaar betreft in de typologische verklaring in het theoretisch kader binnen de jaren '00. Het ontwerp moet echter gemaakt zijn eind jaren '90. De verwachting is dat beide typologieën terug zullen komen in de analyse van het gebouw.

De fundamentele gegevens van alle cases overzichtelijk weergegeven.

Gebouwnaam	Bouwjaar	Leeftijd	Aant. Verdiep	VVO in m²	Aanbod	Leegst. niveau	Vershil Ams gem.	Vraag Huurprijs	Vershil gemid. HP
Ringpark	1967	46	11	19000	2500	13%	4%	€ 150	€ 35
Trivium	1999	14	8/4	8347	5142	62%	-45%	€ 160	€ 45
Queen Towers Wilhelminatoren	2000	13	14	10000	2747	27%	-10%	€ 175	€ 60
Queen Towers Julianatoren	2000	13	14	10000	0	0%	17%	€ 175	€ 60
Queen Towers Beatrixtoren	2000	13	10	7000	0	0%	17%	€ 175	€ 60
Koningshof	1964	49	4	12500	6815	55%	-38%	€ 125	€ 10
Berghaus Plaza	1964	49	4/6	20985	3487	17%	0%	€ 165	€ 50
Fashion House	1971	42	4	5127	2725	53%	-36%	€ 140	€ 25
Modrôme	1964	49	3	5267	2123	40%	-23%	€ 125	€ 10
Prinsenhof	2000	13	8	8781	3288	37%	-20%	€ 175	€ 60

Overzichtstabel van de onderzochte cases.

Bovenstaande tabel geeft de kleurcodering, die gedefinieerd is in paragraaf 3.4 en overeenkomt met het leegstandsniveau, weer hoe de cases presteren aan de hand van het leegstandsniveau dat de geanalyseerde gebouwen kent.

Alle gebouwen laten hogere gevraagde huurprijzen zien dan het in de directe omgeving geldende gemiddelde huurprijsniveau en zich daarom bevinden in het hoge segment van de omgeving, Amsterdam West.

Daarnaast zijn in dit onderzoek vier cases die een goed presteren-label hebben ontvangen. In bovenstaande tabel zijn deze groen gemarkeerd. Zes cases krijgen een slecht presteren-label. Van die zes heeft de helft te kampen met meer dan vijftig procent leegstand (oranje gemarkeerd). Van het Trivium is bekend dat deze leegstand structureel van aard is. Van de andere twee zijn die gegevens onbekend. Daarnaast is opvallend dat de gebouwen met het grootste aantal m2 VVO de best presterende gebouwen zijn en de relatief kleine kantoren te kampen hebben met een relatief hoog leegstandspercentage.

4.2 Uitwerking cases

De cases zijn uitgewerkt in twee delen. In eerste instantie zullen de resultaten van de fysieke analyse gepresenteerd worden. Vervolgens worden de resultaten behandeld die volgen uit de korte gesprekken die gevoerd zijn met de voormalig huurders van de betreffende kantoorgebouwen. De cases zijn behandeld in de volgorde van oplopende leegstand.

4.2.1 Juliana-toren en Beatrixtoren

Beide torens zijn apart beoordeeld, omdat bij een eventuele nieuwe verhuur de torens geschikt zijn voor aparte verhuur. Daar is in dit onderzoek rekening mee gehouden.

Fysieke analyse

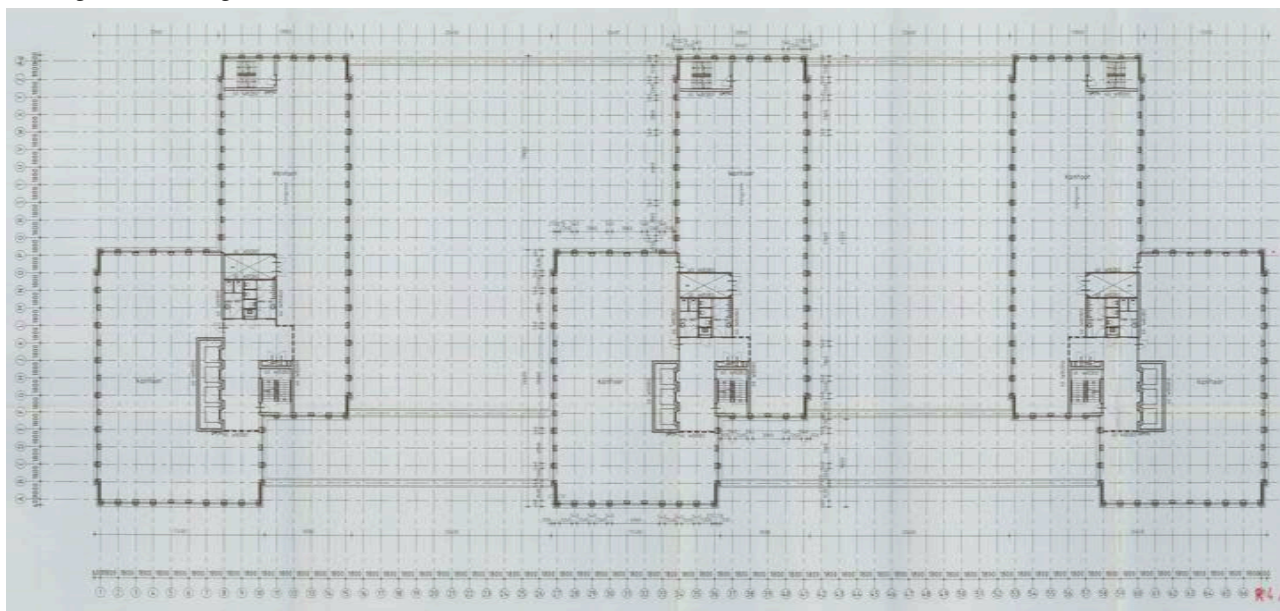
Parkeergelegenheid

De parkeergarage van deze twee torens worden gedeeld met die van de Wilhelminatoren omdat dit één project is, de Queens Towers. Zoals bij de Wilhelminatoren is uitgelegd is deze parkeergarage bewaakt en niet toegankelijk voor ongenodigde gasten. De 363 parkeerplaatsen zijn verdeeld over 3 verdiepingen. Omdat de verhuurbaarheid per toren is bekeken, is naar rato van het verhuurbaar vloer oppervlak van de torens berekend hoeveel parkeerplaatsen per toren beschikbaar is. Voor de hogere Julianatoren is dat hetzelfde aantal als bij de Wilhelminatoren, namelijk 132. Voor de Beatrixtoren zijn dat 99 parkeerplaatsen. Omdat de berekening naar rato van het verhuurbaar vloer oppervlak is berekend, is het aantal m² VVO per parkeerplaats gelijk voor alle torens dat neerkomt op 76 m² VVO per parkeerplaats. De jaarlijkse huur die voor het gebruik van de parkeerplaats wordt gevraagd, is €1.250,-.

Vorm

De Queens Towers, waar de Juliana-toren en de Beatrix-toren deel van uit maken, bestaan uit drie torens. Vanaf de voorkant gezien is de Juliana-toren de middelste toren en de Beatrix-toren de rechtertoren. De hoogte van de Juliana-toren is evenals de Wilhelmina-toren veertien verdiepingen. De rechtertoren, de Beatrix-toren, is lager en telt tien verdiepingen. De Juliana-toren is identiek aan de Wilhelmina-toren, waarbij de toren bestaat uit twee vleugels die bij de punten in elkaar zijn geschoven. In het overlappende gedeelte bevindt zich de kern van de toren. De Beatrix-toren heeft dezelfde vorm, echter is deze over de lengte gespiegeld en lager.

Plattegrondindeling



Standaardverdieping van de Queens Towers

In het project de Queens Towers is de plattegrond van de Juliana-toren identiek aan de plattegrond van de Wilhelmina-toren. De plattegrond van de Beatrix-toren is het spiegelbeeld van de Wilhelmina-toren en de

Juliana-toren zodat de afmetingen overeenkomstig zijn. Dat betekent dat de eigenschappen en mogelijkheden van de plattegronden identiek zijn zoals beschreven bij de plattegrond van de Wilhelmina-toren. De standaardverdieping beschikt over 769 m² VVO waarbij de gevel een dragende functie heeft zodat de plattegronden vrij in te delen zijn.

Het stramien en het gevelstramien in dit gebouw is 1,8 meter. De standaardafmetingen van 1,8 meter lenen zich uitstekend voor alle bekende kantoorconcepten en daarmee is deze gebouwspecificatie, gelegen in een moeilijk aanpasbare gebouwlaag, uitermate flexibel uitgevoerd.

Grootte

In de Juliana-toren is 10.000 m² VVO beschikbaar in het hele gebouw verdeeld over dertien verdiepingen (de veertiende wordt gebruikt voor installaties). Dat is 769 m² VVO per verdieping. De plattegrond van de Beatrix-toren is dezelfde echter gespiegeld. Het verhuurbaar vloer oppervlak per verdieping is hetzelfde als in de Juliana-toren. Het totaal aantal in de Beatrix-toren is 7.000 m² VVO.

Vrije hoogte verdieping

De Juliana-toren en de Beatrix-toren hebben dezelfde hoogte als de Wilhelmina-toren. De vrije hoogte is 2,7 meter en de bouwkundige hoogte van 3,2 meter. Het verlaagde plafond herbergt de mechanische ventilatie en de inbouw verlichtingsarmaturen.

Interieur - grootte entree

De Juliana-toren en de Beatrix-toren hebben een gezamenlijke entree omdat één huurder beide gebouwen huurt. Bij binnenkomst is grote hal gerealiseerd die onder beide gebouwen is gesitueerd. De verhoogde verdieping zorgt voor een vrije hoogte van 4,5 meter in de entreehal. Deze hoogte is speciaal voor de ruimtelijkheid van de entree gecreëerd. In het midden van de langgerekte hal is de centrale receptie gesitueerd waar de bezoeker zich kan melden.

Routing

Evenals de Wilhelmina-toren hebben de Juliana-toren en de Beatrix-toren één hoofdkern. Echter bevatten deze kernen maar drie liften in plaats van vier. Dat zorgt voor een andere verhouding binnen deze twee torens. De Juliana-toren heeft één lift per 3.333 m² VVO beschikbaar. Dat is 256 m² VVO per verdieping. De Beatrix-toren is lager dus komt de verhouding per lift daar op één lift per 2.333 m² VVO. Dat komt per verdieping neer op één lift per 256 m² VVO.

De maximale afstanden tot een lift of trappenhuis is gelijk aan de Wilhelmina-toren omdat de plattegronden identiek of gespiegeld zijn, met dezelfde maatvoering. Dat is maximaal 34 meter tot een lift en ongeveer 19 meter tot een trappenhuis.

Uiterlijke verschijning

De Juliana-toren heeft veertien verdiepingen en de Beatrix-toren telt tien verdiepingen. Dit project is opgeleverd in 2000. Dat betekent dat binnen de kantoortypologie, beschreven in het theoretisch kader, de Queens-towers vallen onder de jaren '00. Het ontwerp is echter gemaakt in de jaren '90 en heeft daar invloed aan ondervonden in met name de gevel. Die is analytisch en rationeel opgebouwd. De geveluitstraling heeft daarentegen kenmerken uit de jaren '00. Dat wordt gestalte gegeven door het gebruik van contrasterende vormen en materialen om luxe uit te stralen. De eerdere verwachting dat verschillende decennia invloed zouden hebben blijkt overeen te komen.

Materiaalgebruik

De drie torens staan op een onderbouw. Deze onderbouw is bekleed met het hoogwaardige materiaal natuursteen, gepolijst graniet, en is in grijstinten afgewerkt. De kantoortorens zelf bestaan uit baksteen die wijnrood van kleur is. Daarnaast zijn verticale glasstroken gebruikt ter plaatse van de ramen, die worden afgewisseld met donkere, ondoorzichtige glasplaten. Op deze manier wordt

de verticaliteit van de torens benadrukt. Bovenop de drie torens bevinden zich grote overstekende schuine daken. De daken zijn afgedekt met aluminium platen, gemoffeld in een groene kleur. Het eerdergenoemde contrast is op twee plaatsen in het gebouw zichtbaar. De donkere onderbouw met wijnrode torens, die op hun beurt weer contrasteren met de groene schuine daken.

Herkenbaarheid gebouw

Het materiaalgebruik zorgt voor een statige uitstraling van het gebouw. De hoogte van de torens leveren daar ook een bijdrage aan. In dit onderzoek valt dit gebouw onder hoogbouw. Dit gebouw kan niet als landmark worden beschouwd, maar door de opvallende architectuur is dit gebouw in de omgeving erg herkenbaar. Dit gebouw is duidelijk zichtbaar vanaf de ringweg A10 en de afslag naar dit gebied. Daarnaast zijn alle drie de torens voorzien van een grote bedrijfsnaam op de gevel die de herkenbaarheid van dit gebouw versterkt.

Herkenbaarheid entree

De entree van de Wilhelmina-toren is gesitueerd aan de straatkant en dat is een logische locatie. De entree is gesitueerd aan de gevel zodat van veel daglicht gebruik kan worden gemaakt. Een luifel over de ingang geeft aan dat de entree zich op die plek bevindt. Tevens is de naam van het gebouw aanwezig op de luifel zodat de zichtbaarheid van de entree wordt versterkt.

De hoogwaardige uitstraling van dit gebouw komt niet alleen door het gebruik van hoogwaardige materialen. Mede door het uitstekende onderhoud straalt dit statige gebouw luxe uit. Dit komt mede door het gebruik van een Meer Jaarlijks Onderhouds Plan die de verhuurder hanteert. Het MJOB wordt gehanteerd om technisch verval en uitschieters in het onderhoud te voorkomen. Dit fungeert goed aangezien de gevel in technische uitstekende staat verkeert.

Comfort

Daglichttoetreding

De daglichttoetreding is in deze gebouwen goed. De verhouding glasoppervlak/geveloppervlak ligt tussen de 30% en 50%. De verhouding tot het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 16%. Dat betekent dat deze gebouwen ruimschoots voldoet aan de eis die de NEN 2057 stelt.

Type zonwering

In deze gebouwen is geen standaard zonwering aanwezig. De aanwezige huurders kunnen aan de binnenkant van de ramen naar eigen inzicht zonwering plaatsen.

Klimaatbeheersing

In deze kantoorgebouwen wordt gebruik gemaakt van mechanische ventilatie in combinatie met topkoeling. Het systeem kan per werkplek worden gereguleerd.

Operationele ramen

De ramen zijn handmatig te openen zodat de werkplek voorzien kan worden van natuurlijke ventilatie.

Faciliteiten

Deze twee gebouwen delen samen een receptie, omdat één huurder beide gebouwen huurt. Daarnaast is door de huurder een bedrijfsrestaurant gerealiseerd in de Beatrix-toren dat door een externe partij wordt geëxploiteerd. Dit is gerealiseerd op het gehuurde vloeroppervlak. De volgende huurder zal zelf de overweging moeten maken of een bedrijfsrestaurant rendabel is. Dit is geen fysiek onderdeel van het gebouw. Alsook de pantry's die mogelijk zijn op het gehuurde vloeroppervlak.

Interieur

Materiaalgebruik

De uitstraling die in deze gebouwen heerst is standaard. Dit pas ook goed bij de organisatie. De entree is uitgevoerd in tegels. De liften hebben een prettig formaat en is standaard afgewerkt met aluminium beplating. De lifthallen zijn bekleed met tapijt als vloerbedekking.

Afwerking

De entree, liften en lifthallen zijn goed onderhouden. Alles is schoon en werkt naar behoren.

De grijs tinten in de tabel zijn overeenkomstig met de eerder aangebrachte verdeling binnen het theoretisch kader, op pagina 41 en 46, aan de hand aanpasbaarheid die binnen de verschillende gebouwlagen geldt.

Gebouwspecificatie	Indicator	Score	Verklaring
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	121
Vorm	Bijzonder opvallend project	+	Opvallende toren
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	Ja
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	++	Gevelstramien 1,8m
	Stramien > 8m	+	Stramien 1,8m
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	bouwhoogte 3,2m/ vrije hoogte 2,7m
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+	Hogere verdiepinghoogte 4,5m
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-	Nee
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	Ja
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	2 stijgpunten
	Aantal liften > 3	+	3 liften
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	Hoogwaardig: gemetselde gevel op een natuurstenen plint en opvallend dak
	Technische staat	++	Uitstekend
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	+	Tijdloos karakter
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	Ja
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	Logisch
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	Goed; 30-50%;19%
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	Ja binnen huurder
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	Ja
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	Mechanische ventilatie met topkoeling
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	Aanwezig
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	+	Aanwezig
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	Aanwezig
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	++	Zeer hoogwaardige materialen; houten vloer, natuursteen en glas
Interieur - afwerking	Technische staat	+	Goed

De scores van de Juliana-toren en de Beatrix-toren laten veel positieve scores zien. Afgaand op de scores is de verwachting dat beide gebouwen weinig tot geen leegstand zullen vertonen omdat de kwaliteit van dit gebouw is hoog is en dat de huurders positief zullen zijn over dit gebouw.

Huurdersbeoordeling

De onderstaande tabel laat de geschiedenis van de huurders in de Juliana-toren en Beatrix-toren.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
UWV														

Huurdersgeschiedenis Juliana-toren en Beatrix-toren

De huurdersgeschiedenis van dit gebouw laat zien dat geen voormalig huurders bestaan, zodat een match niet mogelijk is. Dit gebouw is momenteel en gedurende haar bestaan bezet geweest door één partij; het UWV. Zij hebben aangegeven erg tevreden te zijn met de huisvesting, waar zij geen negatieve aspecten hebben benoemd, en hebben dit jaar een nieuw huurcontract ondertekend.

Conclusie

De Juliana-toren en de Beatrix-toren behalen een hoge score in de fysieke analyse. De verwachting dat dit gebouw goed zal scoren bij haar huurders kan worden onderschreven aangezien de eerste huurders nog steeds in de gebouwen kantoor houden. Dit kwalitatief uitstekend gebouw vertoont geen leegstand en ligt daarmee in lijn met die veronderstelling.

4.2.2 Ringpark

Fysieke analyse

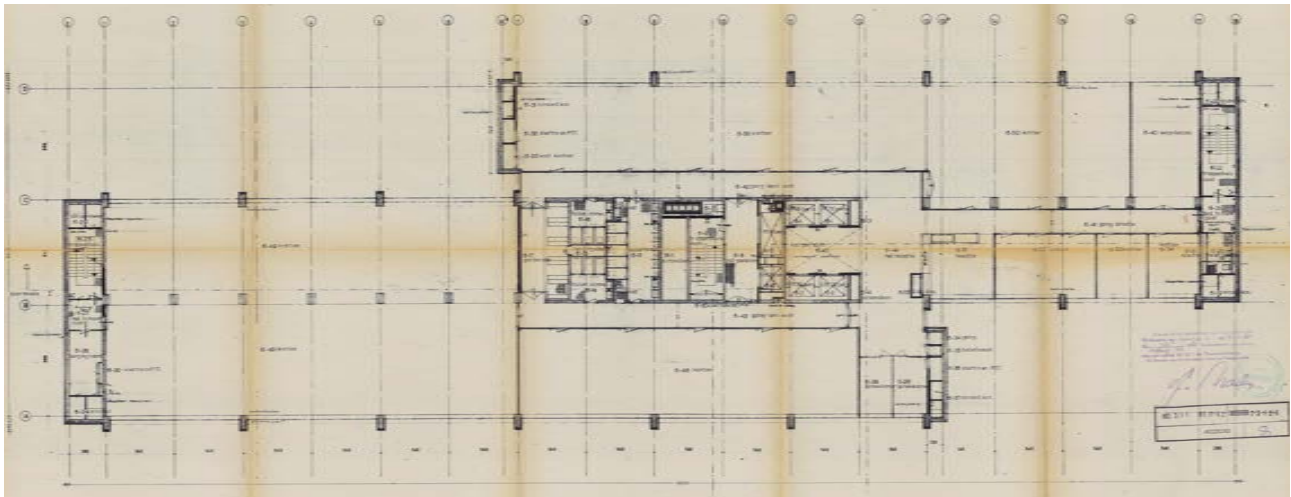
Parkeergelegenheid

Het parkeerterrein van het kantoorgebouw Ringpark bevindt zich voor het gebouw en gebeurt op het maaiveld. Dit parkeerterrein is afgesloten met een slagboom en een hekwerk zodat ongewenste gasten geen gebruik kunnen maken van het terrein. Het parkeerterrein biedt plaats aan 228 auto's voor de huurders van het kantoorgebouw. Dat komt neer op 83 m² VVO per parkeerplaats. De prijs per jaar bedraagt €800,- per plek.

Vorm

Het Ringpark bestaat uit twee rechthoekige blokken die in elkaar geschoven zijn met een verspringing van negen meter aan de lange zijden. In het overlappende gedeelte zit de kern van het gebouw. Op deze manier ontstaan twee vleugels aan weerszijden van de kern. Verbonden aan de kern aan de achterkant ligt nog een twee verdiepingen hoog blok waar het gezamenlijke restaurant in gevestigd is voor alle huurders.

Plattegrondindeling



De standaardverdieping is in het Ringpark 1.727 m² VVO groot. De draagconstructie van het gebouw bestaat uit een kolommen structuur.

Het stramien dat gehanteerd wordt voor de draagconstructie van het Ringpark is 10,8 meter en is op alle verdiepingen terug te vinden. De buitenste kolommen zijn in de gevel verwerkt zodat die geen beperkende factor zijn bij de indeling van de verdieping. De afstand van de middelste rij kolommen wordt bepaald door de breedte van de kern en is 8,4 meter. Zoals te zien op de plattegrond maakt deze afmeting het mogelijk om verschillende indelingen van kantoorconcepten, als kantoorruimte, cellenkantoren met een middengang en het combi-kantoor te realiseren.

Het gevelstramien is bepaald door de raampartij en bedraagt 2,7 meter, zodat de scheidingswanden minimaal op deze afstand van elkaar kunnen worden gezet.

Dit gebouw is in de jaren '70 gebouwd maar was zijn tijd qua indelingsmogelijkheid vooruit. Dit wordt bewezen doordat dit gebouw zich uitstekend leent voor verschillende indelingen die door de jaren heen gebruikt werden. De openbare tekeningen bij de gemeente laten deze verschillende indelingen dan ook zien. Op sommige verdiepingen zijn duidelijke kantoorcellen te zien. Andere verdiepingen huisvesten het principe van de kantoorruimte. Op de oorspronkelijke tekeningen was de plattegrondindeling veel opener zodat het principe van de kantoorruimte toegepast kon worden. Die was in de jaren '70 erg populair.

Vanwege de ruime overspanning (meer dan acht meter) is de kans op leegstand ook minder (Remøy, 2010), maar van gehele vrije indeelbaarheid is in dit gebouw geen sprake zoals die bekend staat in de jaren '00. De meeste efficiënte indelingsmaat van 1,8 meter ontbreekt maar desondanks blijkt dit gebouw toch flexibel genoeg en in trek bij huidige huurders, aangezien dit een goed presterend gebouw betreft.

Grootte

Het kantoorgebouw Ringpark heeft een verhuurbaar vloer oppervlak beschikbaar van 19.000 m². Alle verdiepingen zijn even groot, dus per verdieping is 1.727 m² VVO gelegen.

Vrije hoogte verdieping

Het gebouw bezit een vrije hoogte van drie meter. De bouwkundige hoogte bedraagt 3,45 meter. Het verlaagde plafond zal de mechanische ventilatie en de verlichtingsarmaturen herbergen. Het betreft een systeem plafond met bandrasters.

Interieur - grootte entree

De entree van het Ringpark is de hoogste van alle onderzochte gebouwen. Bij binnenkomst is een entree gerealiseerd die een dubbele verdieping hoog is. Men wordt meteen verwelkomd door een receptie zodat altijd duidelijk is waar men heen moet. Tevens hangt een bord met alle bedrijven in het gebouw naast de receptie. De wachtruimte in de entree heeft een eigen toiletgroep. Sommige bedrijven hebben nog een eigen receptie gecreëerd op de eigen vloer.

Achter de receptie bevindt zich een grote trap die naar de eerste verdieping leidt waar het bedrijfsrestaurant gesitueerd is.

Door het gebruik van veel glas in de gevel wordt de ruimtelijkheid van deze entree benadrukt. Op warme dagen kan het hierdoor wel onaangenaam zijn.



Routing

De plattegrond laat zien dat dit gebouw twee hoofdkernen bezit: in het midden van de toren en in het midden van het vleugelgedeelte. In beide hoofdkernen zijn twee liften en een trappenhuis aanwezig. Daarnaast is op de kop van de vleugel een trappenhuis gesitueerd. Per 2.087 m² VVO is één lift aanwezig als het gehele gebouw wordt beschouwd. In de toren is per 2.271 m² VVO één lift aanwezig en per verdieping is dat 284 m² VVO. In het vleugelgedeelte ligt de verhouding anders: per 1.902 m² VVO is één lift beschikbaar, maar per verdieping bedient één lift meer VVO dan in de toren, namelijk 476 m² VVO. De verdiepingen zijn hier groter in oppervlak.

De maximale afstand naar een lift vanaf een werkplek bedraagt in dit gebouw 29 meter en de afstand naar een trap maximaal 15 meter.

Uiterlijke verschijning

Het Ringpark telt elf verdiepingen. Dit gebouw valt in de typologische verklaring binnen de jaren '70 en de kenmerken van de geveluitstraling van het Ringpark liggen in lijn met de kenmerken die in die tijd veel voorkwamen: robuuste (beton)architectuur en/of het gebruik van luxe materialen. De robuuste architectuur wordt bewerkstelligd door de forse maat van de gevelelementen en het gebruik van luxe materialen is gebeurd in de vorm van natuurstenen gevelbekleding.

Materiaalgebruik

Zoals de foto's laten zien, is de gevel bekleedt met natuursteen. Daarnaast wordt gebruikt gemaakt van grote stroken glas, die horizontaal worden onderbroken door de kolommen (bekleedt met natuursteen) en verticaal door grote, betonnen elementen. Het glas in de gevel is voorzien van spiegeland, zonreflecterend materiaal. Het grootste gedeelte wordt van de gevel is dus voorzien van hoogwaardige materialen, maar desondanks is de uitstraling van het gebouw door het gebruik van grote betonnen elementen en de lichte kleur van het natuursteen sober te noemen.

Herkenbaarheid gebouw

Het Ringpark is in dit onderzoek hoogbouw. Van een landmark of opvallende architectuur is geen sprake. Het is een standaard jaren '70 kantoorgebouw. Omdat het gebouw aan de rand van een park staat, contrasteert dit gebouw met de omgeving en valt het direct op.

Vanaf de afslag van de ringweg A10 is dit gebouw goed zichtbaar en door de grote gebouwnaam en logo op het dak valt dit bedrijfsverzamelgebouw op.

De aanwezige huurders worden niet vertegenwoordigd met een bedrijfsnaam op de gevel van het pand en zijn op die manier niet herkenbaar als huurders aan de buitenkant van het gebouw. In de tijd van single-tenant-verhuur was de bedrijfsnaam van de zittende huurder zichtbaar op de plek waar nu het logo van het Ringpark prijkt.

Herkenbaarheid entree

De entree bevindt zich aan de rechterkant in de voorgevel. De entree heeft daar altijd gezeten en is in 1998 gerenoveerd naar de huidige situatie. De gevel en het materiaalgebruik in de entree is daarbij aangepast, echter niet de fysieke contouren van de entree. Die entree was al uitgevoerd in een dubbelhoge ruimte. Deze gebouwspecificatie in een moeilijk aanpasbare laag was dus al voorzien van de kwaliteit ruimtelijkheid die in een later stadium tijdens de exploitatie kostbare en tijdrovende ingrepen kon doen vermijden.

Vanaf de ingang van het parkeerterrein is de entree goed zichtbaar, men rijdt voorbij de entree het parkeerterrein op. De entree is duidelijk zichtbaar door een draaideur en een gebouwnaam boven de entree. De locatie van de entree in het gebouw is logisch.

De technische staat van de gevel is goed. De gevelmaterialen vertonen geen mankementen, maar op sommige plaatsen is lichte aanslag te ontdekken op de natuurstenen bekleding. Dit heeft een negatieve invloed op de uiterlijke verschijning en de uitstraling van het kantoorgebouw en ontvangt de score goed.

Comfort

Daglichttoetreding

De daglichttoetreding is in dit gebouw goed. De verhouding glasoppervlak/geveloppervlak ligt tussen de 50% en 70%. De verhouding tot het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 28%. Dat betekent dat dit gebouw ruimschoots voldoet aan de eis die de NEN 2057 stelt.

Type zonwering

In dit gebouw is standaard zonwering aanwezig in de vorm van geïsoleerde reflecterende ramen. De aanwezige huurders kunnen aan de binnenkant van de ramen naar eigen inzicht zonwering plaatsen.

Klimaatbeheersing

In dit kantoorgebouw wordt gebruik gemaakt van volledig gecontroleerde airconditioning, een typisch kenmerk dat een jaren '70 kantoorgebouw bezit.

Operationele ramen

De ramen in het gebouw zijn niet handmatig te openen. De reden is dat de klimaatbeheersing volledig gecontroleerd gaat, waarbij natuurlijke ventilatie niet gewenst is.

Faciliteiten

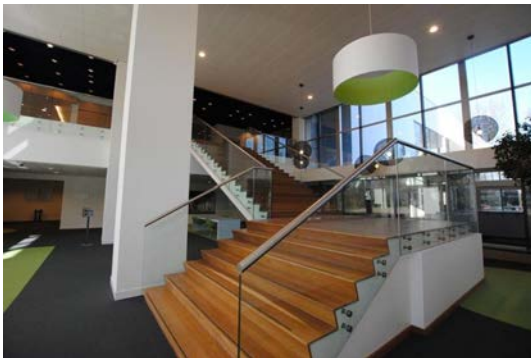
De centrale receptie is in het midden van de entree gesitueerd en is duidelijk zichtbaar. Poortjes verschaffen de toegang tot het gebouw. De sociale controle is groot en ongewenste gasten worden op deze manier uitgesloten. Naast de receptie is een wachtruimte gesitueerd. De wachtruimte heeft een toiletgroep tot zijn beschikking, een extra faciliteit die niet veel gebouwen tot hun beschikking heeft.

Het gezamenlijke bedrijfsrestaurant is gesitueerd op de eerste verdieping. Dit wordt door een externe cateraar gerund. Waarschijnlijk wordt een bijdrage gevraagd voor deze faciliteit door de verhuurder. Voor de kleine onderbrekingen behoor een realisatie van een pantry op de gehuurde vloeren tot de mogelijkheden. Dit gebouw heeft complete, goed verzorgde faciliteiten die een goed presterend kantoorgebouw behoort te hebben.

Interieur

Materiaalgebruik

Het materiaal dat veelal gebruikt wordt in de entree is glas zodat de ruimtelijkheid van de entree benadrukt wordt. Dit zorgt tevens voor een lichte ruimte. De vloerbedekking is uitgevoerd in tapijt voor een warme uitstraling. De trap achter de centrale receptie is bekleed met hout, zodat de warme uitstraling doorgetrokken wordt. De liften zijn uitgevoerd zijn standaard uitgevoerd en zijn prettig van formaat. De lifthallen zijn op elke verdieping anders uitgevoerd, waardoor de aanname gedaan kan worden dat die door de huurders zelf worden ingericht. Veelal worden daar hoogwaardige materialen voor gebruikt.



Afwerking

De entree, liften en lifthallen zijn in het Ringpark goed onderhouden. Alles is schoon en werkt naar behoren.

Met dezelfde methode als in de vorige case wordt deze case en alle andere cases afgesloten met samenvattende tabellen aan het einde van de fysieke analyse.

Gebouwspecificatie	Indicator	Score	Verklaring
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	228
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	2 geschakelde langgerekte blokken
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	Ja
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	Gevelstramien 2,7m
	Stramien > 8m	-	10,8m
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	bouwhoogte 3,45/ vrije hoogte 3
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+	Dubbelhoog 6,80m
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	+	Ja
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	Ja
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer	+	2 stijpunten
	Aantal liften > 3	+	4 liften
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	Hoogwaardig: Natuurstenen gevel met reflecterende raamstroken
	Technische staat	+	Goed
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	Nee
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	Ja
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	logisch
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	goed; 50-70%;28%
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	Ja binnen, huurder zonreflecterende isolerende ramen
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	-	Nee
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	Volledige airco
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	Aanwezig
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	+	Aanwezig
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	Aanwezig
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	hout icm tapijt vloerbedekking
Interieur - afwerking	Technische staat	+	Goed

De scores van het Ringpark laten zien dat het gebouw veelal positieve scores behaalt bij de fysieke analyse. Afgaand op de scores is de verwachting dat dit gebouw weinig tot geen leegstand laat zien omdat de scores indiceren dat de kwaliteit in dit gebouw hoog is. Tevens zou dit kunnen betekenen dat de huurders positief zullen zijn over dit gebouw.

Huurdersbeoordeling

Van de bekende voormalig huurders waren twee organisaties bereid mee te werken aan dit onderzoek middels korte gesprekken. Hieronder zijn de bevindingen uiteengezet. Voor een overzicht van de huurdersgeschiedenis en een uitgebreide beschrijving van de gesprekken verwijs ik u naar bijlage A.

Gebouwspecificatie	Indicator	Metro	NSL Arch.	Huurderoordeel Ringpark
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	/	/	/
Vorm	Bijzonder opvallend project	/	/	/
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	/	/	/
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	/	/	/
	Stramien > 8m	/	/	/
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	/	/	/
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+	/	+
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	+	/	+
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	/	+
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer	/	/	/
	Aantal liften > 3	/	/	/
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	/
	Technische staat	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	/	/	/
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	/	/	/
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	/	/	/
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	/	/	/
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	/	-	-
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	/	-	-
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	/	+
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	/	/	/
	Aanwezigheid verdieping-pantry	/	/	/
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	/
Interieur - afwerking	Technische staat	/	/	/

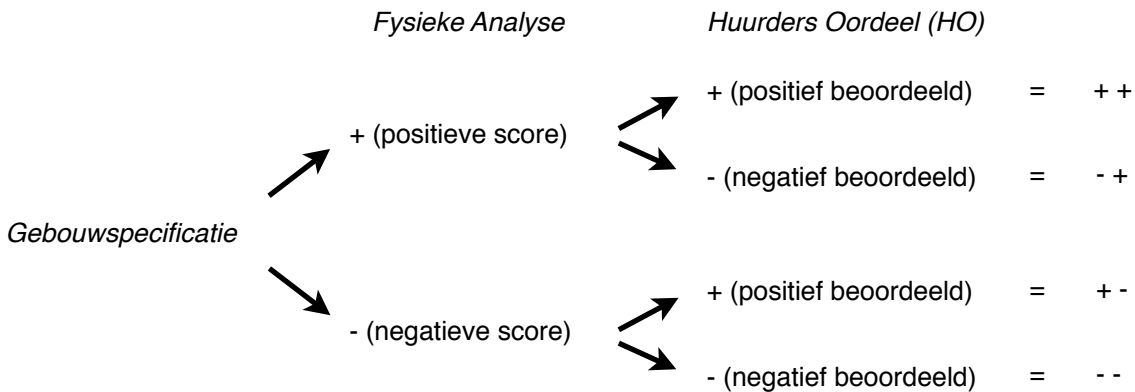
Alle voormalig huurders zijn om economische of financiële redenen vertrokken, maar hebben wel een aantal min- en pluspunten aangegeven die zij hebben ervaren in het Ringpark. Zij gaven aan dat een grote entree met receptie positief is aan dit kantoorgebouw. Negatief zijn de klimaatbeheersing en de niet te openen ramen.

Match

Voorgaande gegevens van de fysieke analyse en de beoordeling van de voormalig huurders (HO) zijn met elkaar vergeleken. Dat resulteert in onderstaande tabel.

Gebouwspecificatie	Indicator	Score	HO	Match vraag en aanbod
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	/	
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	/	
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	/	
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	/	
	Stramien > 8m	-	/	
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	/	
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	/	
	Aantal liften > 3	+	/	
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	/	
	Technische staat	+	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	/	
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	/	
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	/	
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	-	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	-	De negatieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	+	/	
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	/	
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	/	
Interieur - afwerking	Technische staat	+	/	

Voorgaande tabel kan worden verklaard door onderstaand schema.



Een ++ score representeert een match waarbij het positieve aspect benadrukt wordt door de vraag die aanwezig is. Verondersteld kan worden dat deze aspecten goed zijn voor de prestatie van het gebouw.

Een -- score representeert een mismatch tussen het aanbod en de vraag. Is een gebouwspecificatie niet aanwezig en wordt deze gemist, dan wordt verondersteld dat dit een negatief is voor de prestatie van het gebouw.

De fysieke analyse vertegenwoordigt een zo objectief mogelijke methode om de gebouwspecificaties te omschrijven en te beoordelen. Wanneer een score ++ of +- is behaald wordt discrepantie aangegeven tussen de score behaald in de fysieke analyse en de beoordeling van voormalig huurders. Dat duidt op het feit dat achteraf gebleken is dat de meetbaarheid voor sommige gebouwspecificaties moeilijk is in te schatten. De gebruikte analyse tool blijkt hierin niet toereikend te zijn en zou bij eventueel vervolgonderzoek voor verbetering vatbaar zijn.

De vergelijking tussen de resultaten van de fysieke analyse en de beoordelingen in het Ringpark laat zien dat het comfort, en dan met name de klimaatinstallatie, in het Ringpark verschillend is beoordeeld. In theorie is de juiste klimaatbeheersing aanwezig en zou deze aan de wensen en eisen moeten voldoen van de gebruikers. In de praktijk blijkt de aanwezige klimaatinstallatie niet te voldoen aan de wensen en eisen van de gebruikers, zo laten de voormalig huurders weten.

De positieve scores die bevestigd werden door de huurders zijn matches die een bijdrage zouden kunnen leveren aan een goede prestatie van het kantoorgebouw. In dit geval is dat de vorm van de entree. De negatieve scores uit de analyse die door de huurders bevestigend negatief worden aangegeven vormen de werkelijke mismatches tussen het vraag en het aanbod en daarbij wordt verwacht dat deze een negatieve invloed heeft op de prestatie van het gebouw. In dit geval is de aanwezigheid van operationele ramen een mismatch.

Conclusie

In lijn met de verwachting, die de scores in de fysieke analyse indiceren, behaalt dit gebouw een laag leegstandsniveau van 13%. In dit onderzoek betekent dat dit gebouw een goede prestatie levert.

Waarschijnlijk voldoet de hoge kwaliteit (hoge scores in de fysieke analyse) aan de eisen en wensen die de huurders stellen aan dit kantoorgebouw.

4.2.3. Berghaus Plaza

Fysieke Analyse

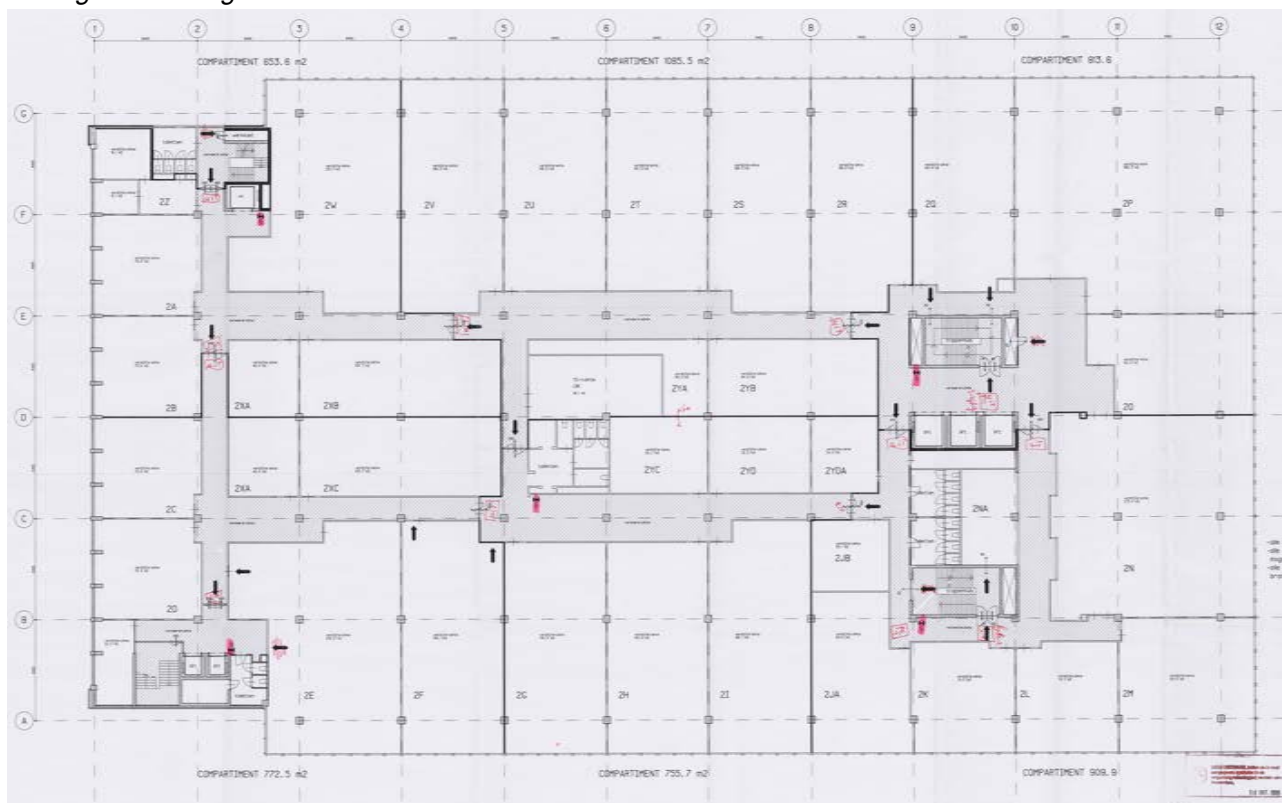
Parkeergelegenheid

Het kantoor Berghaus Plaza heeft twee verschillende mogelijkheden om te parkeren. Op maaiveld en in de parkeergarage onder het gebouw. Het aantal parkeerplaatsen in de garage is niet bekend omdat de toegang tot het gebouw geweigerd is. Op de tekeningen zijn geen parkeerplaatsen te zien in de kelder, enkel opslagruimten. Momenteel worden die opslagruimten nog steeds (gedeeltelijk) gebruikt, dat hebben de voormalige huurders aangegeven. Maar zij hebben ook aangegeven dat parkeren in de garage mogelijk is. Omdat onbekend is om welk aantal het gaat laten we die plaatsen buiten beschouwing. Op het maaiveld zijn 186 plaatsen beschikbaar die achter slagbomen beveiligd zijn. De prijs die per jaar moet worden betaald worden bedraagt €1.750,- en is tezamen met de parkeerplaatsen van het Koningshof de hoogste prijs. Per 113 m² VVO is in het Berghaus Plaza één parkeerplaats beschikbaar. Als bekend is hoeveel parkeerplaatsen gesitueerd zijn in de garage kan het aantal m² VVO dalen en valt dan positiever uit voor het Berghaus Plaza. Zonder de parkeerplaatsen in de garage is de verhouding VVO/P ten opzichte van de rest van de geanalyseerde gebouwen aan de hoge kant.

Vorm

Het Berghaus Plaza heeft twee verschillende delen. Een groot gedeelte dat drie verdiepingen hoog is met een rechthoekige vorm. Het andere gedeelte is een hoger blok dat vijf verdiepingen telt waarbij de lange zijde van dit blok even lang is als de korte zijde van het grotere, lagere gedeelte en daar tegenaan staat.

Plattegrondindeling



Standaardverdieping Berghaus Plaza

De standaardverdieping in het Berghaus Plaza heeft 4.907 m² VVO beschikbaar. De draagconstructie bestaat uit een kolommen structuur.

Het stramien dat gehanteerd wordt voor de draagconstructie is 8,4 meter en dat is, ondanks de later opgekomen standaardisering, een standaardmaat. Tevens is dat groter dan acht meter zodat de kans op structurele leegstand verkleind wordt (Remøy, 2010), hetgeen wordt ondersteund door het feit dat dit een goed presterend gebouw is.

Het gevelstramien dat gehanteerd wordt is 1,4 meter en is niet ideaal. Om alle kantoorconcepten te kunnen accommoderen moet de kleinste cel minimaal 1,8 meter zijn. Een efficiënte indeling van kantoorcellen is niet realiseerbaar met een gevelstramien van 1,4 meter omdat dan te kleine cellen ontstaan. Een veelvoud daarvan zorgt weer voor onnodig grote ruimtes (Gereadts & van der Voordt, 2007). Kantoortuinen zijn in dit gebouw wel goed te realiseren vanwege het open karakter van de draagconstructie. Daarnaast kunnen vrij indeelbare werkplekken ook prima worden gerealiseerd. Het gevelstramien is een beperkende factor voor de indelingsvrijheid van dit gebouw. Waar dit voor andere gebouwen een probleem kan zijn voor de prestatie is dat voor dit gebouw niet het geval.

Grootte

Het Berghaus Plaza heeft een totaal verhuurbaar vloer oppervlak van 20.985 m². De vierde en vijfde verdieping van het kleinere gedeelte bedragen elk 677 m² VVO. De onderliggende verdiepingen huisvesten elk 4.907 m² VVO. Dit kantoorgebouw heeft de grootst verhuurbare verdiepingen.

Vrije hoogte verdieping

De vrije hoogte in het Berghaus Plaza bedraagt 2,85. De bouwkundige hoogte in het gebouw is 3,25 meter. Het Berghaus Plaza maakt geen gebruik van een systeemplafond en houdt de aankleding industrieel. Hierbij ziet men de armaturen en installaties bloot aan het plafond bevestigd. Op deze manier profiteert een huurder van de hogere bouwkundige hoogte en lijkt het kantoor groter.

Interieur - grootte entree

Dit gebouw heeft vier aparte entrees. Drie worden gebruikt voor solitaire huurders, de vierde is de entree naar het bedrijfsverzamelgebouw van het Berghaus Plaza. Alle entrees zijn een enkele verdiepingshoogte, 3,25 meter. De ruimtelijkheid wordt bij alle entrees gerealiseerd door het gebruik van veel glas in de entreegevels, het zijn een soort serre-blokken die om de entree heen is geplaatst. Dit zorgt voor lichte entrees.

Routing

Op de plattegrond zijn vier stijgpunten te zien, waarvan drie stijgpunten liften en een trappenhuis bezitten. Één stijgpunt bestaat enkel uit een trappenhuis. In totaal zijn zes liften verspreid over de drie stijgpunten met lift. Dat komt neer op één lift per 4.750 m² VVO. Per verdieping is dat 818 m² per lift. De afstand van de verst mogelijke werkplek zowel naar een lift als een trap maximaal ongeveer 23 meter.

Uiterlijke verschijning

Het Berghaus Plaza valt binnen de kantoortypologie van het theoretisch kader in de jaren '70 die kenmerken heeft als robuuste architectuur en/of luxe materiaalgebruik en komt overeen. De robuuste architectuur komt naar voren door de vorm van het gebouw, een groot blok dat ondersteund wordt door kolommen. Het gebruik van veel glas in de meest delen van de gevel geeft gestalte aan het luxe materiaalgebruik. Echter verraden de kozijnen dat deze gevelbekleding gedateerd is.

Materiaalgebruik

Het Berghaus Plaza maakt gebruik van twee verschillende soorten gevels: zandkleurige bakstenen en een vliesgevel uitgevoerd in verschillende soorten glas. De zandkleurige bakstenen zijn toegepast op de kopse kanten van het voormalige kantoorgedeelte van de fabriek. De rest van het gebouw is uitgevoerd met panelen waarbij de ramen doorzichtig zijn met daaronder ondoorzichtig grijs glas. De kozijnen waar de ramen en glazen panelen in zitten zijn van staal.

Herkenbaarheid gebouw

Dit gebouw valt onder laagbouw en is niet voorzien van opvallende architectuur. Vanwege de grote naam van het bedrijfsverzamelgebouw op het dak is dit gebouw herkenbaar voor bezoekers. De

afzonderlijke entrees zijn voorzien van de namen van de solitaire huurders in het gebouw. Het is niet zichtbaar vanaf de ringweg A10 of de afslag.

Herkenbaarheid entree

De afzonderlijke entrees van het Berghaus Plaza zijn aan twee gevels gesitueerd. Door het gebruik van uitbouwen en luifels met daarboven de bedrijfsnamen van de huurders wordt duidelijk gemaakt dat de entree zich op die plek bevindt. Allen zijn geplaatst op een logische locatie.

De uitstraling van het gebouw is gedateerd en het gebruik van hoogwaardig materiaal voorkomt niet dat dit gebouw een sobere, industriële uitstraling heeft. Dat wordt versterkt door het gebruik van buitenluxaflex als zonwering op zonnige dagen. De technische staat van de gevel van dit gebouw is daarbij onvoldoende. Sporen van achterstallig onderhoud zoals afbladerend schilderwerk en gebarsten ramen zijn te vinden in de gevel van het gebouw zodat de uiterlijke verschijning van het Berghaus Plaza negatief ervaren wordt.

Comfort

Daglichttoetreding

De daglichttoetreding is in dit gebouw goed. De verhouding glasoppervlak/geveloppervlak ligt tussen de 50% en 70%. De verhouding tot het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 14%. Dat betekent dat dit gebouw ruimschoots voldoet aan de eis die de NEN 2057 stelt.

Type zonwering

In dit gebouw is standaard zonwering aanwezig. Aan de buitenkant van het gebouw zijn horizontale lamellen aangebracht die naar beneden kunnen als de zon schijnt.

Klimaatbeheersing

In dit kantoorgebouw wordt gebruik gemaakt van mechanische ventilatie in combinatie met topkoeling. Het systeem kan per werkplek worden gereguleerd. Als additie kan op kosten van de huurder volledige airco worden toegepast.

Operationele ramen

De ramen zijn handmatig te openen zodat de werkplek voorzien kan worden van natuurlijke ventilatie.

Faciliteiten

Het Berghaus plaza heeft vier verschillende entrees. Drie aparte entrees voor afzonderlijke huurders. Zij hebben allen hun eigen bemande receptie. Het bedrijfsverzamelgebouw van het Berghaus Plaza beschikt over een centrale receptie. Bij binnenkomst loopt men de trap op tegen de centrale receptie aan.

Een gezamenlijk bedrijfsrestaurant is niet aanwezig, maar de mogelijkheid voor een pantry of bedrijfsrestaurant op het eigen gehuurde vloeroppervlak wel.

Interieur

Materiaalgebruik

De vier afzonderlijke entrees zijn allen uitgevoerd met veel glas in de entreegevel voor een ruimtelijk gevoel. De hoofdentree van het Berghaus Plaza is uitgevoerd met een donkere gietvloer in combinatie met het gebruik van veel aluminium onderdelen. Dit zorgt voor een strakke en moderne uitstraling met een industrieel karakter dat past bij de geschiedenis van het gebouw.

Afwerking

De entree, liften en lifthallen zijn goed onderhouden. Alles is schoon en werkt naar behoren.

Gebouwspecificatie	Indicator	Score	Verklaring
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	186
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	laag blok
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	-	Beperkt indeelbaar
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	Gevelstramien 1,4m
	Stramien > 8m	-	Stramien 8,4m
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	bouwhoogte 3,25m/ vrije hoogte 2,85m
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	-/-/-	Allen std verdiepinghoogte
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-/-/-	Allen geen vides
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+/+/+	Allen glasgevel
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	3 stijgpunten
	Aantal liften > 3	+	6 liften aanwezig
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	+	Standaard kantoorgebouw met prefab elementen
	Technische staat	-	Onvoldoende
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	Nee
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	-	Nee
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	Alle 4 logisch
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	goed; 50-70%; 14%
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	ja, buiten, horizontale lamellen
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	ja
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	mechanische ventilatie en koeling dmv lokale units
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+/+/+	Allen aanwezig
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	Niet aanwezig
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	Aanwezig
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	++/++/ ++/++	Gietvloer met veel alu voor industrieel, strak en modern uiterlijk
Interieur - afwerking	Technische staat	+/+/+	Goed

De scores van het Berghaus Plaza vertonen een mix van positieve en negatieve aspecten. Opvallend is één van de positieve aspecten; de entrees in het dit kantoorgebouw (die zijn in bovenstaande tabel apart beoordeeld). De vier verschillende entrees die het Berghaus Plaza heeft, drie voor verschillende, solitaire huurders en één voor het kantorenverzamelgedeelte van het pand, hebben allen eenzelfde afwerkingsniveau. De solitaire huurders hebben hun eigen entree aangekleed en vinden een hoog afwerkingsniveau hierin belangrijk. Het kantorenverzamelgedeelte heeft de eigenaar van het gebouw aangekleed en ook hier is een hoog afwerkingsniveau te vinden. Deze renovatie is recentelijk uitgevoerd (2011).

Huurdersbeoordeling

Van de bekende voormalig huurders waren vijf organisaties bereid mee te werken aan dit onderzoek middels korte gesprekken. Hieronder zijn de bevindingen uiteengezet. Voor een overzicht van de huurdersgeschiedenis en een uitgebreide beschrijving van de gesprekken verwijs ik u naar bijlage B.

Gebouwspecificatie	Indicator	Vivienne	Haisma	Rimini	Timbre	RTG	HO Berg haus
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	/	/	/	/	+
Vorm	Bijzonder opvallend project	/	/	/	/	/	/
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	/	/	/	/	/	/
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	/	/	/	/	/	/
	Stramien > 8m	/	/	/	/	/	/
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	/	/	/	/	/	/
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	/	/	/	/	/	/
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	/	/	/	/	/	/
	Ruimtelijkheid - glasgevel	/	/	/	/	/	/
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	/	/	/	/	/	/
	Aantal liften > 3	/	/	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	/	/	/	/
	Technische staat	-	/	-	/	-	-
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	/	/	/	/	/	/
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	/	/	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	/	/	/	/	/	/
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	/	/	/	/	/	/
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	/	/	/	-	-	-
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	/	/	/	/	+
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	/	/	-	-	-	-
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	/	/	/	+	+
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	/	/	/	/	/	/
	Aanwezigheid verdieping-pantry	/	/	/	/	/	/
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	+	/	/	+	/	+
Interieur - afwerking	Technische staat	-	/	-	-	-	-

De voormalige huurders waren om economische of financiële redenen vertrokken. De meeste voormalig huurders hebben uitgesproken dat zij de prijs die zij moesten betalen te hoog was voor de geleverde kwaliteit in het gebouw. De verhuurder-huurder relatie liet daarna erg te wensen over.

Opvallend is dat een aantal huurders al geruime tijd gehuisvest zijn in het Berghaus Plaza. In vergelijking met de andere kantoorgebouwen weet dit pand haar huurders dus blijkbaar goed vast te houden.

Match

Voorgaande gegevens van de fysieke analyse en de beoordeling van de voormalig huurders (HO) zijn met elkaar vergeleken. Dat resulteert in onderstaande tabel.

Gebouwspecificatie	Indicator	Score	HO	Match vraag en aanbod
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	/	
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	-	/	
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	/	
	Stramien > 8m	-	/	
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	/	
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	-/-/-	/	
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-/-/-	/	
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+ / + / + +	/	
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer	+	/	
	Aantal liften > 3	+	/	
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	+	/	
	Technische staat	-	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	/	
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	-	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	/	
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	/	
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+ / + / + +	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	/	
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	/	
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++ / ++ / ++ ++ / ++	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Interieur - afwerking	Technische staat	+ / + / + +	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders

Dit gebouw vertoont een aantal goede aspect dat door de huurders wordt bevestigd in de vorm van de aanwezige parkeergelegenheid, de aanwezigheid van operationele ramen, de aanwezigheid van de receptie en een hoogwaardig bekleding van het interieur. Deze aspecten zouden een positieve uitwerking moeten hebben op de functionele levensduur aangezien zij gevraagd zijn en ook daadwerkelijk aanwezig zijn.

De vergelijking tussen de scores van de fysieke analyse en de oordelen van de voormalig huurders leveren ook een aantal opvallende discrepanties. Zo blijken de zonnewering in theorie aanwezig te zijn en dus positief te scoren, maar zorgt achterstallig onderhoud voor defecte zonweringen waardoor deze door de voormalig huurders een negatief oordeel krijgen. Daarnaast betalen zij servicekosten, maar krijgen zij de reparatiekosten alsnog gepresenteerd. Het gevolg is dat de voormalig huurders geen reparaties uitvoeren aan de defecte zonweringen. De in theorie aanwezige klimaatbeheersing scoort positief in de analyse, echter werkt deze in de praktijk niet zoals het hoort. Dat betekent de behaaglijkheid in het gebouw niet goed is.

Een andere discrepantie is de technische staat van het interieur van de entree in het verzamelgedeelte van het Berghaus Plaza. De fysieke analyse geeft een positieve score weer terwijl het oordeel van de huurders negatief is. Dit komt doordat deze entree in 2011 een helemaal gerenoveerd is en de ondervraagde huurders het pand toen al hadden verlaten. De tabel met de huurdersgeschiedenis wijst uit dat deze renovatie niet direct geleid heeft tot veel extra verhuren.

Conclusie

De verwachting was dat het Berghaus Plaza veel leegstand zou kunnen vertonen omdat het exterieur achterstallig onderhoud vertoonde. Dit bleek niet zo te zijn; dit gebouw behaalt een leegstandsniveau van 17% en dat betekent in dit onderzoek dat dit gebouw een goede prestatie levert.

4.2.4 Wilhelmina-toren

Fysieke Analyse

Parkeergelegenheid

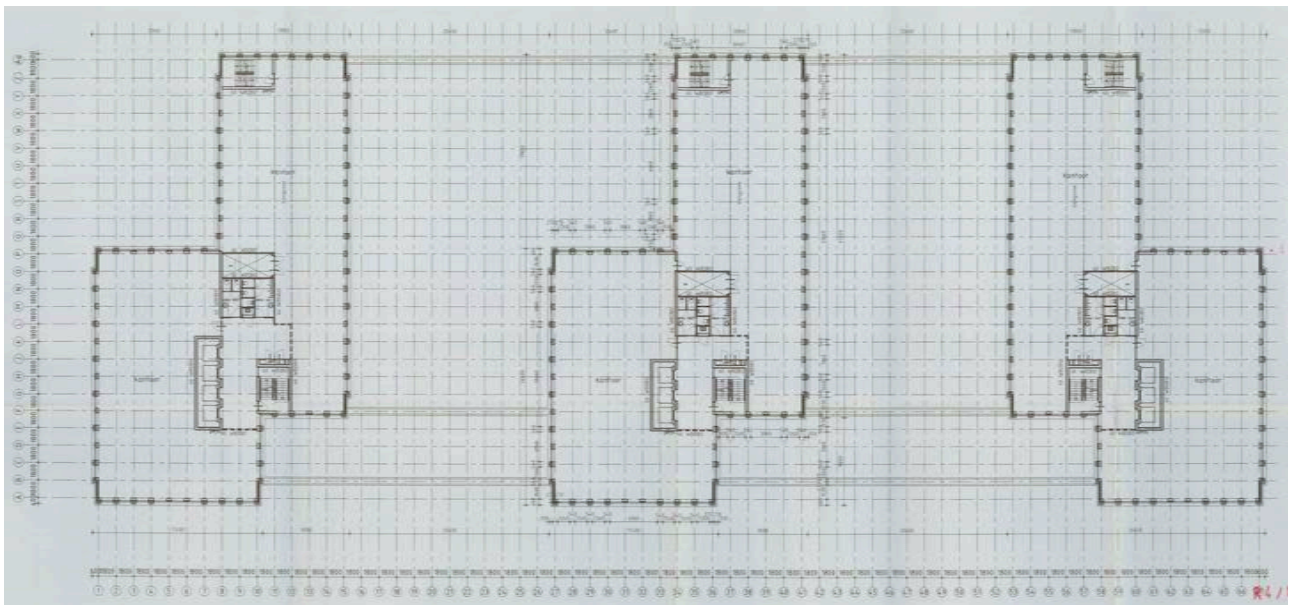
Zoals bij de introductie van de cases uiteen is gezet maakt de Wilhelminatoren deel uit van het project de Queens Towers. De parkeergelegenheden zijn gezamenlijk ondergebracht in de plint, aan de achterkant van het gebouw. De parkeergarage bestaat uit drie verdiepingen, waarbij de begane grond en de eerste verdieping overdekt zijn en de tweede verdieping deels overdekt is op de plaatsen waar de torens staan. Het geheel bestaat in totaal uit 363 parkeerplaatsen. Een eerlijke verdeling van de parkeerplaatsen over de drie torens naar rato van het verhuurbaar vloer oppervlak geeft aan dat de Wilhelminatoren 132 parkeerplaatsen beschikbaar heeft. Dat komt neer op 76 m² VVO per parkeerplaats. Deze parkeerplaatsen zijn ontsloten aan de zijkant van het gebouw en zijn enkel toegankelijk via een inrit dat wordt bewaakt door een verdiepingshoog hekwerk. De aanmelding geschiedt via de intercom zodat ongewenste gasten niet onaangemeld binnen kunnen komen. Voor deze faciliteit moet jaarlijks €1.250,- per plaats worden betaald.

Vorm

Het project de Queens Towers, waar de Wilhelmina-toren deel van uit maakt, zijn drie torens drie torens met hetzelfde uiterlijk, maar waarbij de vorm lichtelijk verschilt van elkaar. De Wilhelmina-toren is veertien verdiepingen hoog en heeft schuine daken. De toren bestaat uit twee vleugels die bij de punten in elkaar geschoven zijn. In het overlappende gedeelte bevindt zich de kern van de toren. Vanaf de voorkant gezien is de Wilhelmina-toren de linkertoren.

De onderbouw verbindt de drie torens met elkaar en is drie verdiepingen hoog. Aan de voorkant van de onderbouw zijn de entrees (dubbele verdiepingshoogte) gelegen en de eerste verdieping aan kantoren. Aan de achterkant van de onderbouw zijn drie verdiepingen aan parkeergarage gesitueerd.

Plattegrondindeling



Standaardverdieping van de Queens Towers

De Wilhelmina-toren is de linkertoren op bovenstaande plattegrond. De standaardverdieping heeft 769 m² VVO beschikbaar. De gevel heeft een dragende functie zodat de plattegronden vrij in te delen zijn. Het stramien dat gehanteerd is in dit gebouw is 1,8 meter en is ook in de gevel terug te vinden. De plattegrond geeft een voorbeeld aan van een middengang van 1,8 meter aan met aan weerszijden ruimten van 5,4 meter diep voor werkplekken. Dit is een typische jaren '80 indeling die erg populair is geworden door standaardisering in kantoorgebouwen.

De standaardafmetingen van 1,8 meter die in dit kantoorgebouw herhaaldelijk terugkomt leent zich uitstekend voor alle bekende kantoorconcepten en daarmee is deze gebouwspecificatie, gelegen in een moeilijk aanpasbare gebouwlaag, uitermate flexibel uitgevoerd.

Grootte

Het totaal aantal verhuurbaar vloer oppervlak bedraagt in de Wilhelmina-toren 10.000 m². Verdeeld over dertien verdiepingen (veertiende is gebruikt voor installaties) maakt 769 m² VVO per verdieping.

Vrije hoogte verdieping

De Wilhelmina-toren beschikt over een vrije hoogte van 2,7 meter. De bouwkundige hoogte is 3,2 meter. In het verlaagde plafond zijn de mechanische ventilatie en de inbouw verlichtingsarmaturen weggewerkt.

Interieur - grootte entree

In de Wilhelmina-toren heeft de entree een hoogte van 4,5 meter. Dit is hoger dan de standaardverdiepingshoogte en is speciaal voor de entree gecreëerd. Deze hoogte geeft de entree veel ruimtelijkheid. In combinatie met een glazen gevel is dit een prettig en licht entree om in binnen te komen. Bij binnenkomst is een centrale receptie aanwezig om de bezoekers op te vangen.

Routing

De Wilhelmina-toren heeft één hoofdkern waarin een trappenhuis en vier liften aanwezig zijn. Dat betekent dat per lift 2.500 m² VVO wordt bediend. Omgerekend per verdieping komt dat neer op één lift per 192 m² VVO. Aan de overliggende kant van de toren is een ander stijgpunt gerealiseerd in de vorm van een trappenhuis. Dit zorgt voor een maximale afstand tot een trap in de Wilhelmina-toren van ongeveer 19 meter. De maximale afstand tot een lift bedraagt in dit gebouw 34 meter. Dit gebouw heeft de laagste VVO per verdieping / per lift verhouding.

Uiterlijke verschijning

De Wilhelmina-toren heeft veertien verdiepingen en heeft dezelfde uiterlijke verschijning als de andere torens in dit project. De uitgebreide beschrijving van de uiterlijke verschijning van dit project is terug te vinden bij de Juliana-toren en Beatrix-toren waarbij alle gestelde kenmerken ook gelden voor de Wilhelmina-toren.

Comfort

Daglichttoetreding

De daglichttoetreding is in dit gebouw goed. De verhouding glasoppervlak/geveloppervlak ligt tussen de 30% en 50%. De verhouding tot het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 16%. Dat betekent dat dit gebouw ruimschoots voldoet aan de eis die de NEN 2057 stelt.

Type zonwering

In dit gebouw is geen standaard zonwering aanwezig. De aanwezige huurders kunnen aan de binnenkant van de ramen naar eigen inzicht zonwering plaatsen.

Klimaatbeheersing

In dit kantoorgebouw wordt gebruik gemaakt van mechanische ventilatie in combinatie met topkoeling. Het systeem kan per werkplek worden gereguleerd.

Operationele ramen

De ramen zijn handmatig te openen zodat de werkplek voorzien kan worden van natuurlijke ventilatie.

Faciliteiten

De Wilhelmina-toren heeft de beschikking over een centrale receptie en een bedrijfsrestaurant, gesitueerd op de dertiende verdieping. De centrale receptie is duidelijk zichtbaar in de entree. Een wachtruimte is aanwezig in de entree, evenals een paar kleine vergaderruimtes achter de receptie voor algemeen gebruik. Het bedrijfsrestaurant is gerealiseerd op het vloeroppervlak van de hoofdhruurder en deze is uitbesteed aan een externe cateraar. Daarnaast is ook nog een lounge-gedeelte gecreëerd voor de kleinere onderbrekingen. De mogelijkheid om pantry's te realiseren op het gehuurde vloeroppervlak is aanwezig.

Interieur

Materiaalgebruik

De luxe uitstraling van de entree wordt mede gerealiseerd door het materiaal dat op de vloer ligt in de entree; hout. Dit zorgt voor een hoogwaardige en warme uitstraling. De liften zijn prettig van formaat en uitgevoerd in spiegels. De lifthallen zijn uitgevoerd in tapijt als vloerbedekking. De muren zijn voorzien van neutraal pleisterwerk. Daarnaast is veel gebruik gemaakt van glas om veel daglichttoetreding te realiseren. De ruimtes zijn hierdoor licht en prettig om in te verblijven.

Afwerking

De entree, liften en lifthallen zijn goed onderhouden. Alles is schoon en werkt naar behoren.

Gebouwspecificatie	Indicator	Score	Verklaring
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	121
Vorm	Bijzonder opvallend project	+	Opvallende toren
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	Ja
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	++	Gevelstramien 1,8m
	Stramien > 8m	+	Stramien 1,8m
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	bouwhoogte 3,2m/ vrije hoogte 2,7m
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+	Hogere verdiepinghoogte 4,5m
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-	Nee
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	Ja
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer	+	2 stijpunten
	Aantal liften > 3	+	3 liften
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	Hoogwaardig: gemetselde gevel op een natuurstenen plint en opvallend dak
	Technische staat	++	Uitstekend
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	+	Tijdloos karakter
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	Ja
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	Logisch
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	Goed; 30-50%;19%
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	Ja binnen huurder
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	Ja
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	Mechanische ventilatie met topkoeling
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	Aanwezig
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	+	Aanwezig
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	Aanwezig
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	++	Zeer hoogwaardige materialen; houten vloer, natuursteen en glas
Interieur - afwerking	Technische staat	+	Goed

De scores van de Wilhelmina-toren laten overwegend positieve scores zien. De verwachting is dat dit gebouw weinig tot geen leegstand zal vertonen omdat de scores indiceren dat de kwaliteit in dit gebouw hoog is. Tevens zou dit kunnen betekenen dat de huurders positief zullen zijn over dit gebouw.

Huurdersbeoordeling

Van de bekende voormalig huurders waren twee organisaties bereid mee te werken aan dit onderzoek middels korte gesprekken. Hieronder zijn de bevindingen uiteengezet. Voor een overzicht van de huurdersgeschiedenis en een uitgebreide beschrijving van de gesprekken verwijs ik u naar bijlage C.

Gebouwspecificatie	Indicator	Oordeel huurder A	Oordeel ERI	Huurderoordeel Wilhelmina
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	/	/	/
Vorm	Bijzonder opvallend project	+	+	+
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	/	/	/
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	/	/	/
	Stramien > 8m	/	/	/
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	/	/	/
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+	+	+
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	/	/	/
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	+	+
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	/	/	/
	Aantal liften > 3	/	/	/
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	++	++
	Technische staat	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	+	+	+
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	+	+
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	/	/	/
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	/	/	/
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	/	/	/
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	/	/	/
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	/	/	/
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	+	+
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	/	/	/
	Aanwezigheid verdieping-pantry	/	/	/
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	++	++
Interieur - afwerking	Technische staat	/	/	/

De voormalige huurders van de Wilhelmina-toren waren positief over de kwaliteit van het gebouw. Zij hebben met een hoge mate van tevredenheid kantoorruimte in de Wilhelmina-toren gehuurd. De prijs-kwaliteit verhouding is door de voormalige huurders van dit pand hoog genoemd, zij waren bereid daarvoor te betalen.

Match

Voorgaande gegevens van de fysieke analyse en de beoordeling van de voormalig huurders (HO) zijn met elkaar vergeleken. Dat resulteert in onderstaande tabel.

Gebouwspecificatie	Indicator	Wilhelmina	HO	Match vraag en aanbod
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	/	
Vorm	Bijzonder opvallend project	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	/	
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	++	/	
	Stramien > 8m	+	/	
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	/	
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-	/	
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	/	
	Aantal liften > 3	+	/	
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	++	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Technische staat	++	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	/	
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	/	
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	/	
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	+	/	
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	/	
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	++	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Interieur - afwerking	Technische staat	+	/	

De positieve scores gevonden binnen de data van de fysieke analyse liggen in lijn met de positieve beoordelingen van de voormalige huurders van dit pand. Vergelijking van de resultaten vertonen geen verrassingen.

Conclusie

Geheel tegen de verwachting in behaalt dit gebouw een leegstandsniveau van 27% ondanks de vele kwalitatief goede gebouwspecificaties die dit gebouw bezit. In dit onderzoek betekent dat dit gebouw een slechte prestatie levert. Het vermoeden dat de leegstand veroorzaakt wordt door economische of organisatorische redenen en niet door functionele mismatches is na de gesprekken met de voormalig huurders bevestigd.

4.2.5 Prinsenhof

Fysieke Analyse

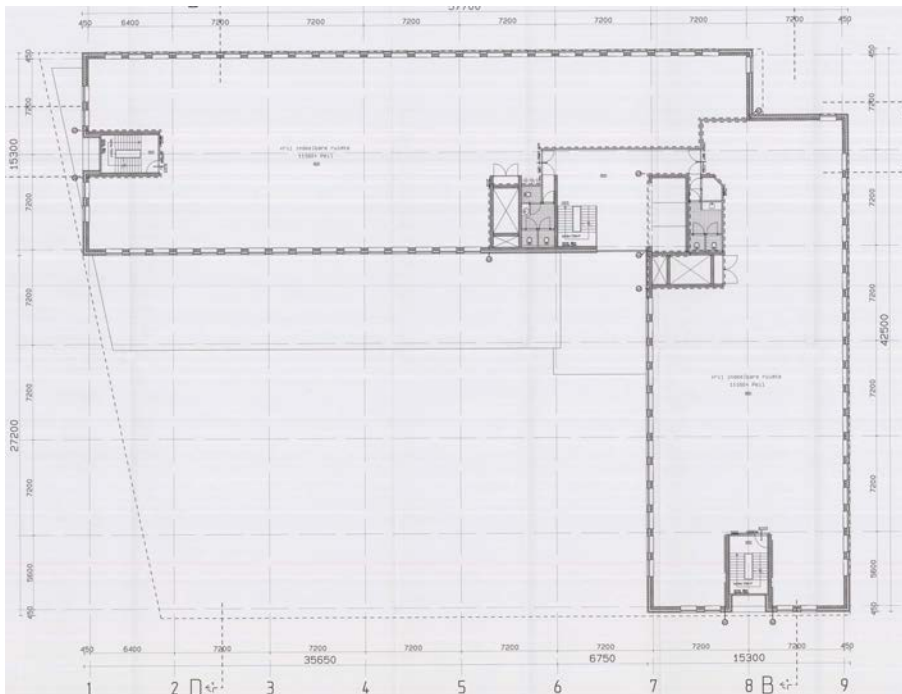
Parkeergelegenheid

Onder het gebouw bevindt zich een parkeergarage. Deze biedt plaats aan 77 auto's voor de huurders van het kantoorgebouw. Dit komt neer op 114 m² VVO per parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden jaarlijks verhuurd voor €1.250,- per stuk. Daarnaast beschikt het gebouw over een parkeerdek. Deze parkeerplaatsen zijn enkel voor bezoekers gereserveerd en zijn door de verhuurder beschikbaar gesteld. Ze worden daarom niet meegerekend bij het totaal aantal parkeerplaatsen. Tegenover het kantoorgebouw heeft de eigenaar ook een parkeergarage in eigendom waar eventuele extra parkeerplaatsen gehuurd kunnen worden voor dezelfde prijs.

Vorm

Het kantoorgebouw bestaat uit twee vleugels die op de uiteinden verbonden zijn. Één vleugel is langer dan de andere waardoor een L-vormig kantoorgebouw ontstaan is. Beide vleugels zijn acht verdiepingen hoog.

Plattegrondindeling



De standaardverdieping bedraagt 1.097 m² VVO. De gevel heeft een dragende functie zodat de plattegronden vrij in te delen zijn.

De Prinsenhof hanteert een stramien van 7,2 meter. Op de lageregelegen verdiepingen ligt de gevel terug en dragen kolommen de bovengelegen verdiepingen. De onderste verdiepingen zijn daarom ook iets kleiner qua oppervlakte. De kolomafstand is 7,2 meter hart op hart waardoor het stramien van 7,2 meter door het hele gebouw standaard is. De diepte van het gebouw is 14,4 meter. Dit is een typische maatvoering die stamt uit de jaren '80 als gevolg van de standaardisering en is ideaal voor de toen gangbare cellenkantoor layout. Een middengang die liep van het ene trappenhuis naar een andere met aan weerszijden kantoorcellen gesitueerd.

Het gevelstramien is 1,8 meter per raam en dat is ideaal omdat alle kantoorconcepten mogelijk zijn in dit gebouw.

Grootte

Het kantoorgebouw Prinsenhof heeft een verhuurbaar vloer oppervlak van 8.781 m² verdeeld over acht verdiepingen. Per verdieping is dus 1.097 m² VVO gelegen.

Vrije hoogte verdieping

Het gebouw heeft een vrije hoogte van 2,8 meter en een bouwkundige hoogte van 3,2 meter hoog. Aanwezig zijn systeemplafonds die de mechanische ventilatie en verlichtingsarmaturen herbergen. Op enkele verdiepingen zijn computervloeren aanwezig, maar die zijn op aanvraag op elke verdieping te leveren.

Interieur - grootte entree

Bij binnenkomst is een hogere verdieping op te merken om de entree groter en imposanter te maken. De gehele begane grond profiteert van deze hogere vrije hoogte die 3,2 meter bedraagt. Een gezamenlijke receptie is aanwezig, echter is deze gesitueerd in een onlogische en slecht zichtbare hoek van de entree. Een gemis is de wachtruimte bij de receptie. Elke huurder heeft echter wel een eigen wachtruimte gecreëerd in hun gehuurde ruimte.

Routing

Op de plattegrond is te zien dat één hoofdkern is gecreëerd met liften en een trap. Binnen de hoofdkern zijn drie liften aanwezig. Dat komt neer op één lift per 2.927 m² VVO. Per verdieping is dat 366 m² per lift. De afstand van de verst mogelijke werkplek bedraagt maximaal 35 meter naar een lift en ongeveer 17 meter naar het dichtstbijzijnde trappenhuis. Dit is mogelijk gemaakt door de stijpunten die zich op de twee uiteinden van de vleugels bevinden.

Uiterlijke verschijning

Het kantoorgebouw de Prinsenhof heeft acht verdiepingen. In de context van de typologie kan dit gebouw geplaatst worden tussen de jaren '90 en jaren '00. Het ontwerp is gemaakt in de jaren '90 met een analytische en rationele gevelstructuur. De geveluitstraling heeft daarentegen een luxe uitstraling waarbij contrasterende vormen en materialen zijn gebruikt, kenmerken uit de jaren '00.

Materiaalgebruik

In de gevel is gebruik gemaakt van natuursteen, glas en baksteen. De plint van het gebouw, die twee verdiepingen beslaat, is uitgevoerd in donker natuursteen en ligt iets terug in de gevel achter kolommen die de rest van het gebouw dragen. Boven de plint is een verdieping uitgevoerd met een glazen gevel en daarboven is de gevel uitgevoerd in rood/oranje baksteen. De hoogste verdieping is voorzien van een glazen gevel. Het is niet verwonderlijk dat de onderste en bovenste lagen bezet zijn gebleven gezien de extra kwaliteiten die de gevel biedt.

Herkenbaarheid gebouw

Dit gebouw valt onder hoogbouw. De L-vormige structuur van het gebouw suggereert meer breedte dan hoogte in het gebouw waardoor het kantoorgebouw in eerste instantie niet zo hoog lijkt. Van een landmark of opvallende architectuur is geen sprake. Door zijn opvallende kleur en contrasterende geveluitstraling valt het gebouw in de omgeving op. Zeker als de directe omgeving wordt beschouwd die voornamelijk lichte kleuren bevatten. Het gebouw is niet hoog genoeg om van veraf te kunnen zien, mede door de hogere gebouwde omgeving.

De grotere huurders in het pand hebben het recht om hun bedrijfsnaam aan de buitenkant van het gebouw te etaleren. Bij de Prinsenhof zijn twee grote afnemers: GGN Swier & vd Weijden en ARAG. Deze bedrijven zijn dan ook visueel aanwezig aan de buitenkant van het gebouw.

Herkenbaarheid entree

De entree is gesitueerd bij de verbinding van de twee vleugels en dat is een logische locatie binnen het gebouw. Het gebouw is te betreden via twee ingangen naar eenzelfde entree. Vanaf het parkeerdek aan de achterkant en vanaf het plein aan de voorkant. De entree bevindt zich in een nis

die gecreëerd wordt door het terugtrekken van de plintgevel. Daarnaast heeft GGN Swier & vd Weijden een eigen entree voor haar bezoekers gerealiseerd die vanaf het parkeerdek toegankelijk is.

De gevel verkeert in uitstekende staat en is perfect onderhouden, zodat de luxe uitstraling beter naar voren komt. Dit komt mede door het gebruik van een Meer Jaarlijks Onderhouds Plan die de verhuurder hanteert. Zij hanteren het MJOB om technisch verval te voorkomen en uitschieters in het onderhoud te voorkomen.

Comfort

Daglichttoetreding

De daglichttoetreding is in dit gebouw goed. De verhouding glasoppervlak/geveloppervlak ligt tussen de 30% en 50%. De verhouding tot het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 21%. Dat betekent dat dit gebouw ruimschoots voldoet aan de eis die de NEN 2057 stelt.

Type zonwering

In dit gebouw is geen standaard zonwering aanwezig. De aanwezige huurders kunnen aan de binnenkant van de ramen naar eigen inzicht zonwering plaatsen.

Klimaatbeheersing

In dit kantoorgebouw wordt gebruik gemaakt van mechanische ventilatie in combinatie met topkoeling. Het systeem kan per werkplek worden gereguleerd.

Operationele ramen

De ramen zijn handmatig te openen. Echter niet alle ramen zijn te openen. Bij elke twee ramen kan één raam geopend worden. Daar dient rekening mee gehouden te worden op het moment dat er cellen worden gecreëerd aan de gevel.

Faciliteiten

Het Prinsenhof beschikt over een centrale receptie, maar niet over een bedrijfsrestaurant.

De centrale receptie is niet duidelijk zichtbaar en daarbij ontbreekt een wachtruimte. Veel huurders hebben daarbij nog een eigen receptie gecreëerd waarbij wel een wachtruimte aanwezig is.

Een bedrijfsrestaurant is niet aanwezig in dit kantoorgebouw. De verhuurder heeft aangegeven dat in overleg met alle huurders besloten is dit niet te faciliteren omdat dit niet rendabel is met een externe cateraar. Een receptie is wel aanwezig voor gezamenlijk gebruik en dient tevens als aanspreekpunt voor de huurders bij eventuele gebreken of vragen voor de verhuurder. De verdiepingen kunnen op kosten van de huurder worden voorzien van pantry's.

Interieur

Materiaalgebruik

Het materiaal dat gebruikt wordt in de entree is natuursteen. Zowel de muur als de vloer is bekleed met dit hoogwaardige materiaal. Daarnaast is het licht omdat de entree is voor zien van glazen puien. De liften zijn uitgevoerd met spiegels en zijn prettig van formaat. De lifthalen zijn in standaard materialen uitgevoerd met tapijt als vloerbedekking.

Afwerking

De entree, liften en lifthalen zijn in de Prinsenhof goed onderhouden. Alles is schoon en werkt naar behoren.

Gebouwspecificatie	Indicator	Score	Verklaring
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	77
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	L-vormig gebouw
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	Vrij indeelbaar
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	++	Gevelstramien 1,8
	Stramien > 8m	+	Stramien 1,8m
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	Bouwhoogte 3,2m/ vrije hoogte 2,8m
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+	Hogere hoogte verdieping 3,2m
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-	Nee
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	Ja
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	3 Stijgpunten
	Aantal liften > 3	+	3 Liften
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	Hoogwaardig: gemetselde gevel op een natuurstenen plint
	Technische staat	++	Uitstekend
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	Nee
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	-	Nee
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	Logisch
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	Goed; 30-50%;21%
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	ja, binnen, huurder
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	Ja
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	Mechanische ventilatie met topkoeling
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	Aanwezig
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	Niet aanwezig
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	Aanwezig
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	++	Natuursteen
Interieur - afwerking	Technische staat	+	Goed

De scores van het Prinsenhof laten overwegend veel positieve resultaten zien. Afgaand op de scores is de verwachting dat dit gebouw weinig tot geen leegstand laat zien omdat de scores indiceren dat de kwaliteit in dit gebouw hoog is. Tevens zou dit kunnen betekenen dat de huurders positief zullen zijn over dit gebouw.

Alle voormalig huurders waren positief over het Prinsenhof. Geen van de voormalig huurders gaf aan een negatief aspect te hebben van de fysieke kenmerken van het gebouw (zie bijlage D), zodat een match niet mogelijk is. Dit ligt in lijn der verwachting dat de kwaliteit van de gebouw hoog is en dat die voldoen aan de verwachtingen en eisen van de huurders. Dit wordt ondersteund door de voormalig huurders die aangaven dat de prijs-kwaliteit verhouding erg goed was. Organisatorische en functionele redenen zijn in het Prinsenhof oorzaak geweest van het vertrek van de voormalig huurders en de daarmee gepaarde leegstand.

Conclusie

De positieve beoordelingen van de huurders komen overeen met de scores die gevonden zijn in de fysieke analyse van het gebouw. De verwachting dat dit gebouw met een hoge kwaliteit aan de wensen en eisen van de huurders kan voldoen wordt daarmee bevestigd.

Geheel tegen de verwachting in behaalt dit gebouw een leegstandsniveau van 37%, ondanks de vele kwalitatief goede gebouwspecificaties die dit gebouw bezit. In dit onderzoek betekent dat dit gebouw een slechte prestatie levert. Het vermoeden dat de leegstand veroorzaakt wordt door economische of organisatorische redenen is na de gesprekken met de voormalig huurders bevestigd.

4.2.6 Modrôme

Fysieke Analyse

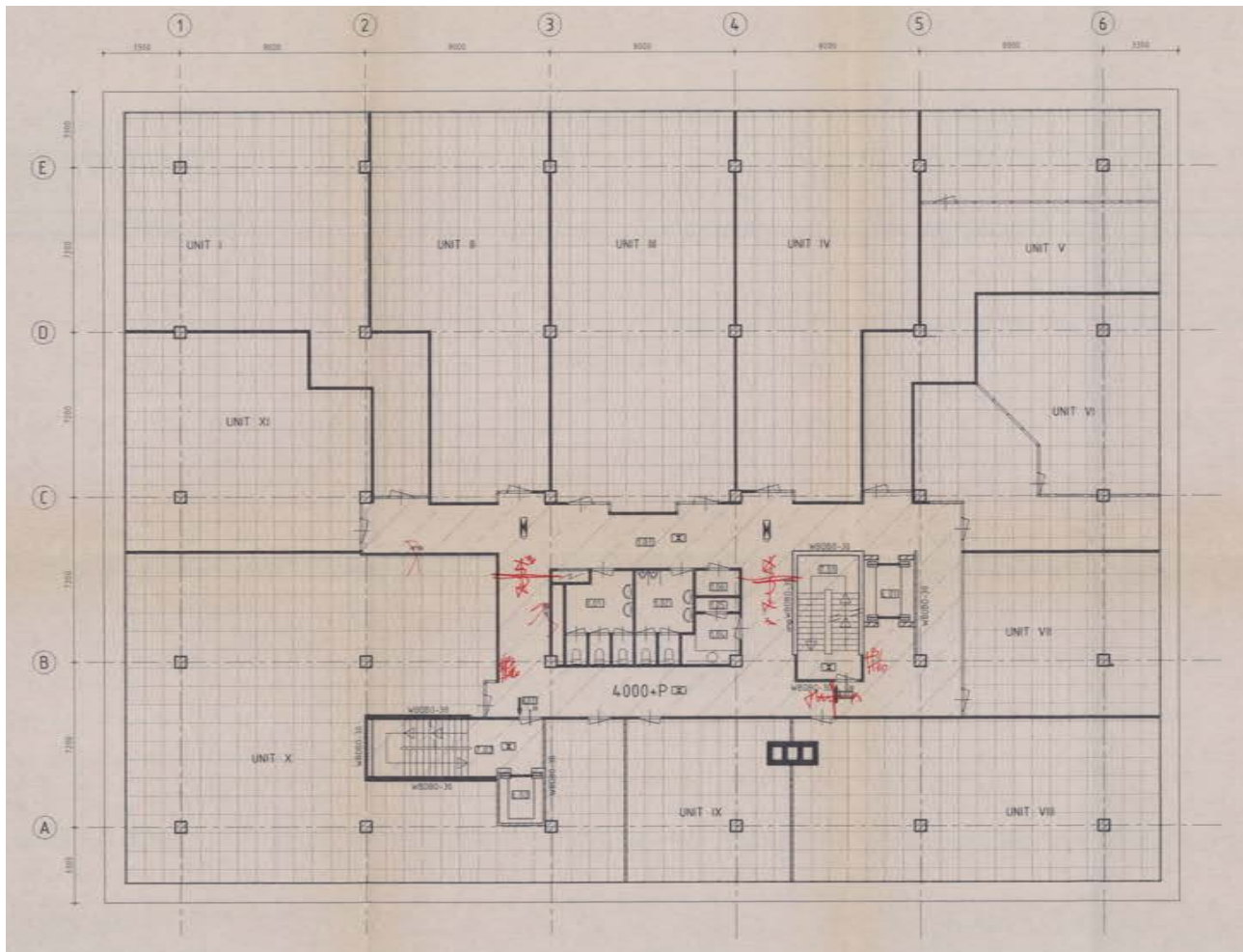
Parkeergelegenheid

Naast het Modrôme is een parkeerterrein achter een slagboom gelegen. Dit terrein heeft plek voor 50 auto's. Dat komt neer op één parkeerplaats per 105 m² VVO. De jaarlijkse prijs die per parkeerplaats betaald dient te worden bedraagt €1.000,-. Onder het gebouw is een kelder gerealiseerd dat niet geheel onder maaiveld ligt. Momenteel wordt dat verhuurd als opslagruimten maar dat kan makkelijk getransformeerd worden tot parkeergarage omdat aan de westkant een hellingbaan ligt met een toegang via een garagedeur.

Vorm

Het Modrôme heeft de vorm van een blok en is drie verdiepingen hoog. De bovenste verdieping is echter niet de volledige oppervlakte en de gevel ligt daarom wat terug.

Plattegrondindeling



Standaardverdieping Modrôme

De standaardverdieping van het Modrôme is 1.316 m² VVO groot. De draagconstructie bestaat uit een kolommen structuur.

Het stramien dat in dit kantoorgebouw gebruikt wordt is een grid van acht meter bij 7,2 meter. De kans op structurele leegstand is aanwezig omdat de kolomafstand kleiner of gelijk is aan acht meter (Remøy, 2010). De gevel ligt op 3,3 meter buiten kolommenstructuur. Dat maakt een efficiënte indeling aan de gevel een moeilijke opgave. De standaardisatie van de jaren '80 was nog niet van invloed op dit gebouw omdat het Modrôme al voor dat decennia is gerealiseerd. Het gevelstramien van 0,8 meter is ook niet standaard en is ongeschikt voor de meeste kantoorconcepten. Een vrije indeling van de werkplekken door het open karakter van de kolommenstructuur is mogelijk maar verre van ideaal. Andere kantoorconcepten zijn met de

afwezigheid van het ideale gevelstramien van 1,8 meter moeilijk te realiseren. Het stramien en het gevelstramien zijn beperkende factoren voor de indelingsvrijheid van dit gebouw.

Grootte

Het Modrôme heeft in totaal 5.267 m² VVO. Dat is verdeeld over vier lagen, dus per laag is 1.316 m² VVO gelegen.

Vrije hoogte verdieping

De vrije hoogte in het gebouw is 3,16 meter en de bouwkundige hoogte is 3,8 meter hoog. Deze afmeting is te danken aan het feit dat de oorspronkelijke functie van het Modrôme een fabriek was. Dit gebouw maakt geen gebruik van systeemplafonds waardoor de klimaatbeheersing zichtbaar is. Tevens zijn de verlichtingsarmaturen geheel zichtbaar. Het monumentale pand Modrome heeft daardoor een industrieel karakter van binnen.

Interieur - grootte entree

In het Modrôme is de entree geen bijzondere ruimte. De hoogte van de entree is standaard, één verdieping hoog.

Routing

De plattegrond laat zien dat het Modrôme over twee stijgpunten beschikt. Beide stijgpunten beschikken over een trappenhuis en een lift. Beide liften zijn erg klein en vertonen vreemde geluiden bij gebruik. Één lift bedient 2.634 m² VVO. Per verdieping is dat 658 m² per lift. De afstand van de verst mogelijke werkplek naar een lift is even groot als naar het dichtstbijzijnde trappenhuis. Dit is mogelijk gemaakt doordat beide stijgpunten beschikken over een lift en trappenhuis. De afstand is maximaal ongeveer 40 meter.

Uiterlijke verschijning

Het Modrôme is een monumentaal gebouw dat binnen de typologie valt van jaren '70. De robuuste betonarchitectuur komt naar voren door het laten zien van de draagstructuur in de gevel. Het gebruik van de luxe materialen is aanwezig in de gevel in de vorm van glas. De gevel heeft een industrieel karakter. Dat komt overeen met de originele functie van het gebouw, een confectiefabriek.

Materiaalgebruik

Glas en beton zijn de materialen die gebruikt worden in deze gevel. De betonnen dragende balken en vloeren zijn zichtbaar in de gevel. De vliesgevel is van glas die gezet zijn in stalen kozijnen. Door het gebruik van beton en gedateerde kozijnen heeft de gevel naast een industrieel karakter ook sobere uitstraling.

Herkenbaarheid gebouw

Dit gebouw is laagbouw waarbij geen opvallende architectuur is gebruikt. Dit gebouw is niet zichtbaar vanaf toegangswegen en hoofdwegen omdat het een laag gebouw betreft. Daarnaast zijn geen bedrijfsnamen aanwezig op de gevel, die de anonimiteit van het gebouw versterken.

Herkenbaarheid entree

De entree is gesitueerd op een logische plek, in het midden van de voorgevel. De opgang naar de ingang geeft duidelijk aan waar de entree zich bevindt. Dat wordt ondersteund door de luifel boven de ingang en de gebouwnaam die naast de deur is geplaatst.

De technische staat van de gevel is goed. Technisch zijn alle onderdelen in de gevel in orde maar op het lichtkleurig geschilderde beton is vuil en aanslag zichtbaar. Dit heeft een negatieve invloed op de uiterlijke verschijning en de uitstraling van het kantoorgebouw.

Comfort

Daglichttoetreding

De daglichttoetreding is in dit gebouw goed. De verhouding glasoppervlak/geveloppervlak ligt tussen de 50% en 70%. De verhouding tot het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 15%. Dat betekent dat dit gebouw ruimschoots voldoet aan de eis die de NEN 2057 stelt.

Type zonwering

In dit gebouw is standaard zonwering aanwezig. Aan de binnenkant kunnen rolluiken worden bediend die naar beneden kunnen bij een overschot aan zonlicht.

Klimaatbeheersing

In dit kantoorgebouw wordt gebruik gemaakt van volledig gecontroleerde airconditioning, die per unit te controleren is.

Operationele ramen

De ramen zijn handmatig te openen zodat de werkplek voorzien kan worden van natuurlijke ventilatie.

Faciliteiten

In het Modrôme is geen centrale receptie of bedrijfsrestaurant aanwezig. De enige faciliteit is een gezamenlijke pantry per verdieping die zich in de kern van het gebouw bevindt. De mogelijkheid tot een private pantry is aanwezig. De centrale receptie ontbreekt maar het gebouw wordt met een directe verbinding met de huurders via een intercom beveiligd. Zonder aanmelding komt men het gebouw niet binnen.

Interieur

Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik in het Modrôme is standaard afgewerkt, maar heeft een gedateerde uitstraling. De entreehal is voorzien van grijs tegelwerk en ondoorzichtig gewapend glas. De entree is wel licht, maar een onprettig gevoel overheerst, omdat je niet door het raam heen kan kijken. De verkeersruimten zijn uitgevoerd met tapijt als vloerbedekking. Het zijn donkere gangen omdat deze inpandig gelegen zijn zonder daglicht.

Afwerking

De entree, liften en lifthallen zijn goed onderhouden. Alles is schoon en werkt naar behoren.

Gebouwspecificatie	Indicator	Score	Verklaring
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	50 op maaiveld
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	Laag blok
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	-	Beperkt, kolommen
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	Gevelstramien 0,8m
	Stramien > 8m	+	Stramien 7,2m bij 8m
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	Bouwhoogte 3,8m/ vrije hoogte 3,16m
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	-	Standaard verdiepingshoogte
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-	Nee
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	Ja
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	2 Stijgpunten
	Aantal liften > 3	-	2 Zeer kleine liften
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	-	Sober: groot glasoppervlak met stalen kozijnen; verraden leeftijd
	Technische staat	+	Goed
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	Nee
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	-	Nee
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	Logisch
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	Goed; 50-70%; 15%
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	Ja, binnen rolluiken
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	Ja
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	Airco per unit
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	-	Niet aanwezig
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	Niet aanwezig
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	Aanwezig
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	-	Gedateerde standaard bekleding
Interieur - afwerking	Technische staat	-	Slecht

De scores van het Modrome vertonen overwegend negatieve scores en indiceren dat dit gebouw zijn beste tijd heeft gehad. Het gebouw heeft een gedateerde uitstraling, dat geldt voor zowel het interieur als het exterieur. Afgaand op de scores is de verwachting dat dit gebouw leegstand zou kunnen vertonen. Tevens zou dit kunnen betekenen dat de huurders negatief zullen zijn over dit gebouw.

Huurdersbeoordeling

Van de bekende voormalig huurders waren twee organisaties bereid mee te werken aan dit onderzoek middels korte gesprekken. Hieronder zijn de bevindingen uiteengezet. Voor een overzicht van de huurdersgeschiedenis en een uitgebreide beschrijving van de gesprekken verwijs ik u naar bijlage E.

Gebouwspecificatie	Indicator	Maud	Ritense	Koch	Pekelharig	Kris	HOModrôme
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	/	/	/	/	+	+
Vorm	Bijzonder opvallend project	/	/	/	/	/	/
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	/	-	/	/	/	-
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	/	/	/	/	/	/
	Stramien > 8m	/	/	/	/	/	/
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	/	/	/	/	/	/
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	/	/	/	/	/	/
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	/	/	/	/	/	/
	Ruimtelijkheid - glasgevel	/	/	/	/	/	/
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	/	/	/	/	/	/
	Aantal liften > 3	/	/	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	/	/	/	/
	Technische staat	-	/	/	/	-	-
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	/	/	/	/	/	/
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	/	/	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	/	/	/	/	/	/
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	/	/	+	+	/	+
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	/	/	/	/	/	/
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	/	/	/	/	/	/
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	/	-	/	-	-	-
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	-	/	/	-	/	-
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	/	/	/	/	/	/
	Aanwezigheid verdieping-pantry	/	/	/	/	/	/
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	/	/	/	/
Interieur - afwerking	Technische staat	-	/	/	/	-	-

Alle voormalige huurders waren om economische of financiële redenen vertrokken. De meeste voormalig huurders hebben uitgesproken vooral de terugloop van mode-gerelateerde ondernemingen in het gebouw hoofdoorzaak is geweest van vertrek. Opvallend hierbij is ook dat veel voormalig huurders aangaven dat de verhuurder-huurder relatie erg slecht was. Het financieel opdraaien van de bestaande huurders voor de lage huurprijzen waar nieuwe huurders mee gelokt werden, vonden de bestaande huurders niet fair. Daarnaast was een negatief aspect de hoge servicekosten in combinatie met minimaal onderhoud. De algemene tendens onder de vertrokken huurders is dat de geleverde kwaliteit te laag was ten opzichte van de gevraagde huurprijs.

Match

Voorgaande gegevens van de fysieke analyse en de beoordeling van de voormalig huurders (HO) zijn met elkaar vergeleken. Dat resulteert in onderstaande tabel.

Gebouwspecificatie	Indicator	Score	HO	Match vraag en aanbod
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	/	
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	-	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	/	
	Stramien > 8m	+	/	
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	/	
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	-	/	
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-	/	
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	/	
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	/	
	Aantal liften > 3	-	/	
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	-	/	
	Technische staat	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	/	
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	-	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	/	
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	-	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	/	
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	/	
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	-	/	
Interieur - afwerking	Technische staat	-	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders

Een aantal aspecten die bij het Modrôme sterk naar voren komen zijn de gebouwspecificaties parkeergelegenheid en het comfort - daglicht. Negatieve aspecten zijn het ontbreken van de vrije indeelbaarheid en de afwezigheid van een gezamenlijke receptie die gelden als mismatches die een negatieve invloed kunnen hebben op de lengte van de functionele levensduur.

De vergelijking tussen de scores van de fysieke analyse en de beoordelingen van het Modrôme laten een tweetal discrepanties zien. Het eerste verschil is de technische staat van het exterieur die anders beoordeeld zijn. In de analyse wordt de technische staat beoordeeld in drie gradaties en de voormalig huurders hanteren enkel goed of slecht. Hierdoor ontstaat een verschil. De theoretisch goede (middelste gradatie) technische staat wordt als negatief ervaren door de voormalig huurders. Het zou kunnen dat de aanslag op de gevel, die dan nog technisch in goede staat is, als negatief ervaren wordt. Het tweede verschil ligt op het gebied van het comfort. De aanwezige klimaatbeheersing kan het verwachte goede klimaat in het gebouw niet waarmaken.

Conclusie

De verwachting dat dit gebouw veel leegstand zou vertonen, vanwege het achterstallige onderhoud en gedateerde uiterlijk is bevestigd door een leegstandsniveau van 40%. In dit onderzoek betekent dat dit gebouw een slechte prestatie levert.

4.2.7 Fashion House

Fysieke Analyse

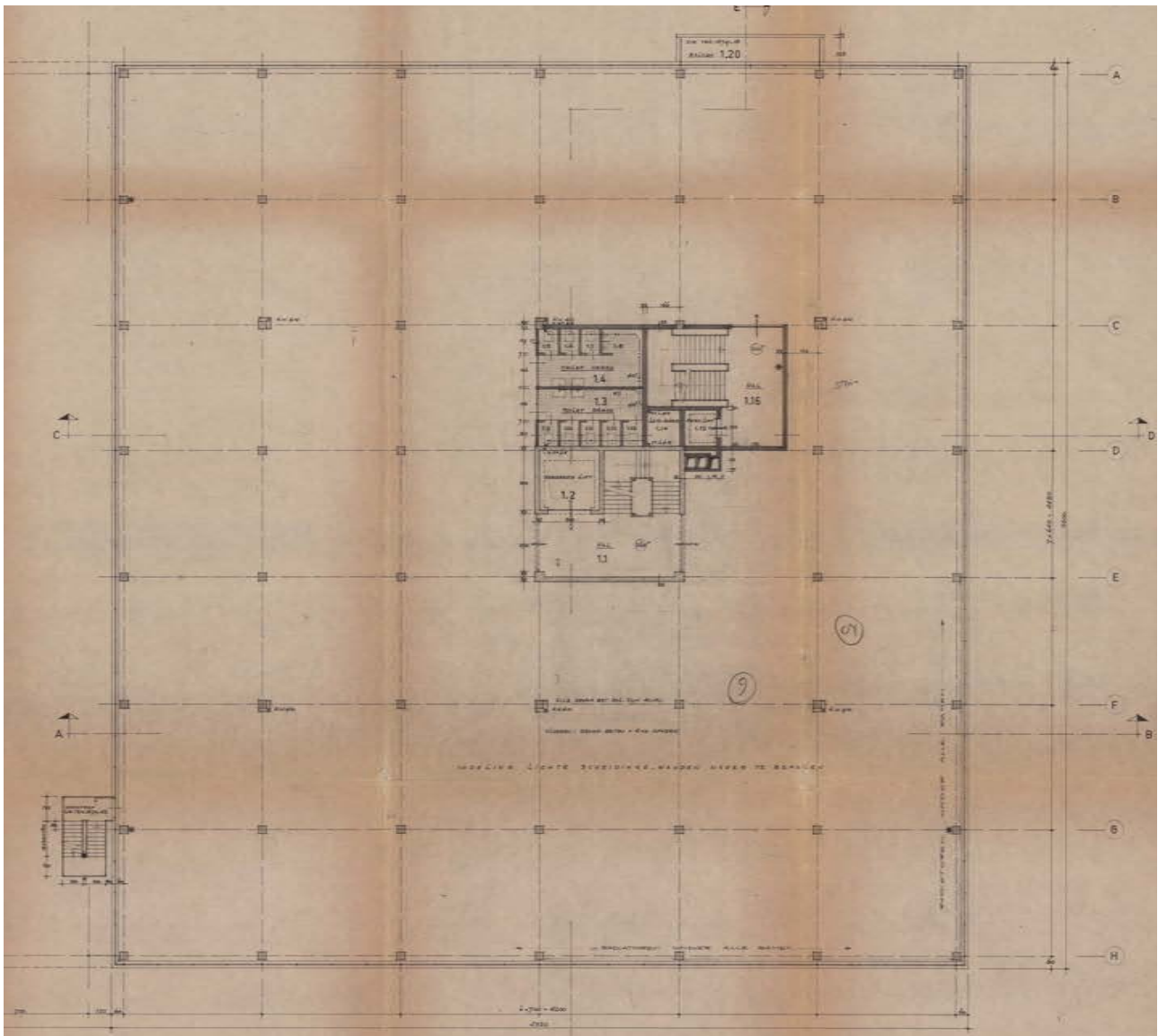
Parkeergelegenheid

Het Fashion house heeft achter het gebouw een parkeerterrein dat plaats biedt aan 63 auto's het maaiveld die zich achter een slagboom bevinden. Dit komt neer op één parkeerplaats per 101 m² VVO. Onder het kantoorgebouw Fashion House is een kelder gerealiseerd die toegankelijk is via een garagedeur aan de westkant van het gebouw. In principe kunnen daar overdekte parkeerplaatsen gerealiseerd worden, maar momenteel worden deze kelderruimte, die niet geheel onder maaiveld liggen, verhuurd als showrooms en bergruimten. De prijs is onbekend want de eigenaar wilde helaas niet meewerken aan dit project.

Vorm

Het Fashion House is een blokvormig gebouw van drie verdiepingen hoog.

Plattegrondindeling



Standaardverdieping Fashion House

De standaardverdieping van het Fashion House heeft een verhuurbaar vloer oppervlak van 1.281 m² VVO.

De draagconstructie van dit gebouw bestaat uit een kolommen structuur.

Het stramien dat gebruikt wordt in bovenstaande grid is zeven meter bij 6,4 meter. De kolomafstand bedraagt kleiner dan acht meter zodat de kans op structurele leegstand vergroot wordt (Remøy, 2010).

Het gevelstramien is evenals het grid ook niet standaard. In de zuid- en noordgevel is het gevelstramien 1,75 meter. In de oost- en westgevel is het gevelstramien 1,6 meter. De standaardisering uit de jaren '80 is in dit gebouw niet aanwezig, omdat dit gebouw eerder is gerealiseerd. Het open karakter van de draagconstructie zorgt dat een vrije indeling van werkplekken mogelijk is, maar ander kantoorconcepten zijn met de afwezigheid van het ideale gevelstramien van 1,8 meter moeilijk te realiseren. Het stramien en het gevelstramien zijn beperkende factoren voor de indelingsvrijheid van dit gebouw.

Grootte

Het totale verhuurbare vloer oppervlak bedraagt in het Fashion House 5.127 m² VVO verdeeld over vier gebouwlagen. Per verdieping is 1.281 m² VVO gelegen.

Vrije hoogte verdieping

De bouwkundige hoogte in het Fashion House is 3,45 meter. De vrije hoogte is drie meter. In dit gebouw wordt geen gebruik gemaakt van een verlaagd plafond. De kabelgoten en verlichtingsarmaturen zijn koud tegen het plafond aan geplaatst. Het geeft het Fashion House een industrieel karakter van binnen.

Interieur - grootte entree

In het Fashion House is de entree geen bijzonder ingerichte ruimte. De hoogte van de entree is één verdieping hoog. Maatregelen om de ruimtelijkheid te vergroten zijn niet genomen.

Routing

Het Fashion House heeft twee stijpunten met een lift en een trappenhuis. Merkwaardig is dat deze stijpunten naast elkaar gesitueerd zijn in het gebouw. De liften zijn verschillend van omvang. Van oudsher heeft één lift gediend als goederenlift. De andere lift heeft wel als personenlift gediend maar is voor huidige standaarden veel te klein. In totaal bedient één lift 2.564 m² VVO. Per verdieping is dat 641 m² per lift. De afstand van de verst mogelijke werkplek bedraagt naar een lift evenveel als naar het dichtstbijzijnde trappenhuis. Dat is in beide gevallen 35 meter.

Uiterlijke verschijning

Het Fashion House valt binnen de jaren '80 van de kantoor typologie beschreven in het theoretisch kader. Aangezien het in 1971 is opgeleverd heeft het ontwerp te maken gehad met jaren '70 invloeden. Die zijn terug te vinden in de vorm van het gebruik van beton. De jaren '80 kenmerken van kleinschaligheid en humane schaal krijgt gestalte door de vorm en grootte van het gebouw die in vergelijking met de andere kantoren in de omgeving klein mag worden genoemd.

Materiaalgebruik

De standaard materialen die in de gevel van het Fashion House gebruikt worden zijn beton en glas. De horizontale verdeling van glasstroken en betonstroken benadrukken de platte en kleinschalige vorm van het gebouw. De vliesgevel, uitgevoerd in glas, bestaat uit twee delen: het raam met daaronder ondoorzichtige donkere glasplaten. Deze zijn vastgezet in een stalen kozijn.

Herkenbaarheid gebouw

Dit gebouw is laagbouw waarbij geen opvallende architectuur is toegepast. Vanwege de het lage karakter van dit gebouw is het niet zichtbaar vanaf toegangswegen en hoofdwegen. Daarnaast zijn geen bedrijfsnamen aanwezig op de gevel, die de anonimiteit van het gebouw versterken.

Herkenbaarheid entree

De entree is aan de straatkant gevestigd en dat is een logische locatie. Boven de entree staat de naam van het gebouw zodat duidelijk zichtbaar is dat de entree zich op die locatie bevindt.

Vanwege de recente opknapbeurt verkeert de gevel van het Fashion House in uitstekende toestand en geeft dit gebouw een uitstraling die meer van deze tijd is. Sporen van achterstallig onderhoud zijn niet aanwezig.

Comfort

Daglichttoetreding

De daglichttoetreding is in dit gebouw goed. De verhouding glasoppervlak/geveloppervlak ligt tussen de 50% en 70%. De verhouding tot het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 20%. Dat betekent dat dit gebouw ruimschoots voldoet aan de eis die de NEN 2057 stelt.

Type zonwering

In dit gebouw is standaard zonwering aanwezig. Aan de buitenkant zijn zonneschermen geplaatst die kunnen worden bediend als de zon schijnt.

Klimaatbeheersing

In dit kantoorgebouw wordt gebruik gemaakt van mechanische ventilatie in combinatie met topkoeling. Het systeem kan per werkplek worden gereguleerd. Als additie kan op kosten van de huurder volledige airco worden toegepast.

Operationele ramen

De ramen zijn handmatig te openen zodat de werkplek voorzien kan worden van natuurlijke ventilatie.

Faciliteiten

De enige faciliteit die het Fashion House tot zijn beschikking heeft zijn gezamenlijke pantry's gesitueerd in de kern van het gebouw. Daarnaast kunnen op het gehuurde vloeroppervlak private pantry's worden gerealiseerd. Het ontbreken van een centrale receptie zorgt voor de mogelijkheid dat ongenodigde gasten zich toegang verschaffen tot het gebouw.

Interieur

Materiaalgebruik

Het eerste wat opvalt tijdens binnenkomst is de warme uitstraling van de entree door het gebruik van een houten vloer. De lift is ook bekleed met dezelfde kleur houten panelen. Deze is wel erg krap, maar de hoogte van het gebouw vereist bij dagelijks gebruik geen liftverplaatsingen. De lifthallen zijn ook uitgevoerd in hout.

Afwerking

De entree, liften en lifthallen zijn goed onderhouden. Alles is schoon en werkt naar behoren.

Gebouwspecificatie	Indicator	Score	Verklaring
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	63 op maaiveld
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	Laag blok
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	-	Beperkt, kolommen
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	Gevelstramien 1,6m of 1,75m
	Stramien > 8m	+	Stramien 6,4 bij 7m
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	Bouwhoogte 3,45m/ vrije hoogte 3m
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	-	Geschakelde ruimte
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-	Nee
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	Ja
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	2 Stijgpunten
	Aantal liften > 3	-	2 Liften
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	+	zeer recente renovatie stroken glas, aluplatten en betonstrook
	Technische staat	++	Uitstekend (recente renovatie)
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	Nee
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	-	Nee
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	Logisch
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	Goed; 50-70%; 20%
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	Ja, buiten zonneschermen
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	Ja
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	Mechanische ventilatie met topkoeling met lokale airco
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	-	Niet aanwezig
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	Niet aanwezig
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	Aanwezig
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	++	Houten vloer en trappenhuis, warme uitstraling
Interieur - afwerking	Technische staat	+	Goed

De scores van het Fashion House vertonen een mix van positieve en negatieve aspecten. Opvallend is de recente renovatie van het exterieur (zomer 2013). Of dit direct een stijging oplevert in de verhuren is niet duidelijk, maar dat is waarschijnlijk niet het geval geweest. Een bezoek voor en na de renovatie heeft geen verschillen in huurders aangetoond. De zekerheid die de eigenaar en verhuurder zouden kunnen stellen is niet mogelijk, aangezien beiden niet bereid waren mee te werken aan dit onderzoek en hebben geen inzage gegeven tot deze informatie.

Huurdersbeoordeling

Van de bekende voormalig huurders waren twee organisaties bereid mee te werken aan dit onderzoek middels korte gesprekken. Hieronder zijn de bevindingen uiteengezet. Voor een overzicht van de huurdersgeschiedenis en een uitgebreide beschrijving van de gesprekken verwijs ik u naar bijlage F.

Gebouwspecificatie	Indicator	Koster	ZA-EK	Oosterhout	HO
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	/	/	/	/
Vorm	Bijzonder opvallend project	/	/	/	/
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	/	/	/	/
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	/	/	/	/
	Stramien > 8m	/	/	/	/
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	/	/	/	/
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	/	/	/	/
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	/	/	/	/
	Ruimtelijkheid - glasgevel	/	/	/	/
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	/	/	/	/
	Aantal liften > 3	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	+	+	+	+
	Technische staat	+	+	+	+
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	/	/	/	/
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	/	/	/	/
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	/	/	/	/
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	/	/	/	/
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	/	/	/	/
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	-	/	-	-
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	/	/	/	/
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	/	/	/	/
	Aanwezigheid verdieping-pantry	/	/	/	/
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	/	/
Interieur - afwerking	Technische staat	/	/	/	/

Alle voormalige huurders waren om economische of financiële redenen vertrokken. De meeste voormalig huurders hebben uitgesproken vooral de terugloop van mode-gerelateerde ondernemingen in het gebouw hoofdoorzaak is geweest van vertrek. De verhuurder-huurder was ook niet optimaal, streeve onderhandelingen en minimaal onderhoud van de verhuurde units. De algemene tendens onder de vertrokken huurders is dat de geleverde kwaliteit te laag was ten opzichte van de huurprijs.

Match

Voorgaande gegevens van de fysieke analyse en de beoordeling van de voormalig huurders (HO) zijn met elkaar vergeleken. Dat resulteert in onderstaande tabel.

Gebouwspecificatie	Indicator	Fashion House	HO	Match vraag en aanbod
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	/	
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	/	
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	-	/	
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	/	
	Stramien > 8m	+	/	
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	/	
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	-	/	
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-	/	
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	/	
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	/	
	Aantal liften > 3	-	/	
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Technische staat	++	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	/	
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	-	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	/	
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	/	
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	-	/	
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	/	
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	/	
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	/	
Interieur - afwerking	Technische staat	+	/	

De vergelijking tussen de scores van de fysieke analyse en de beoordelingen van het Fashion House laten zien dat de renovatie van het exterieur goed is ontvangen. Na lang overleg met de verhuurder, volgens de voormalig huurders, heeft deze eindelijk een renovatie uitgevoerd aan gevel en daarmee de uiterlijke verschijning verbeterd. De verwachting is dat dit een gebouwspecificatie

De enige discrepantie in de analyse tool die naar voren komt in het Fashion House is de gebouwspecificatie klimaatbeheersing. Deze is theoretisch in orde, en de verwachting was dat die goed zou zijn in het gebouw. De beoordeling van de voormalig huurders toont aan dat dit kwalitatieve aspect van het Fashion House de verwachting niet waar kan maken.

Conclusie

De verwachting dat dit gebouw vanwege een gedateerd uiterlijk en achterblijvende kwaliteit hoge leegstand zou kunnen vertonen is bevestigd omdat dit gebouw een hoog leegstandsniveau bezit van 53%. In dit onderzoek betekent dat dit gebouw een slechte prestatie levert.

4.2.8 Koningshof

Fysieke Analyse

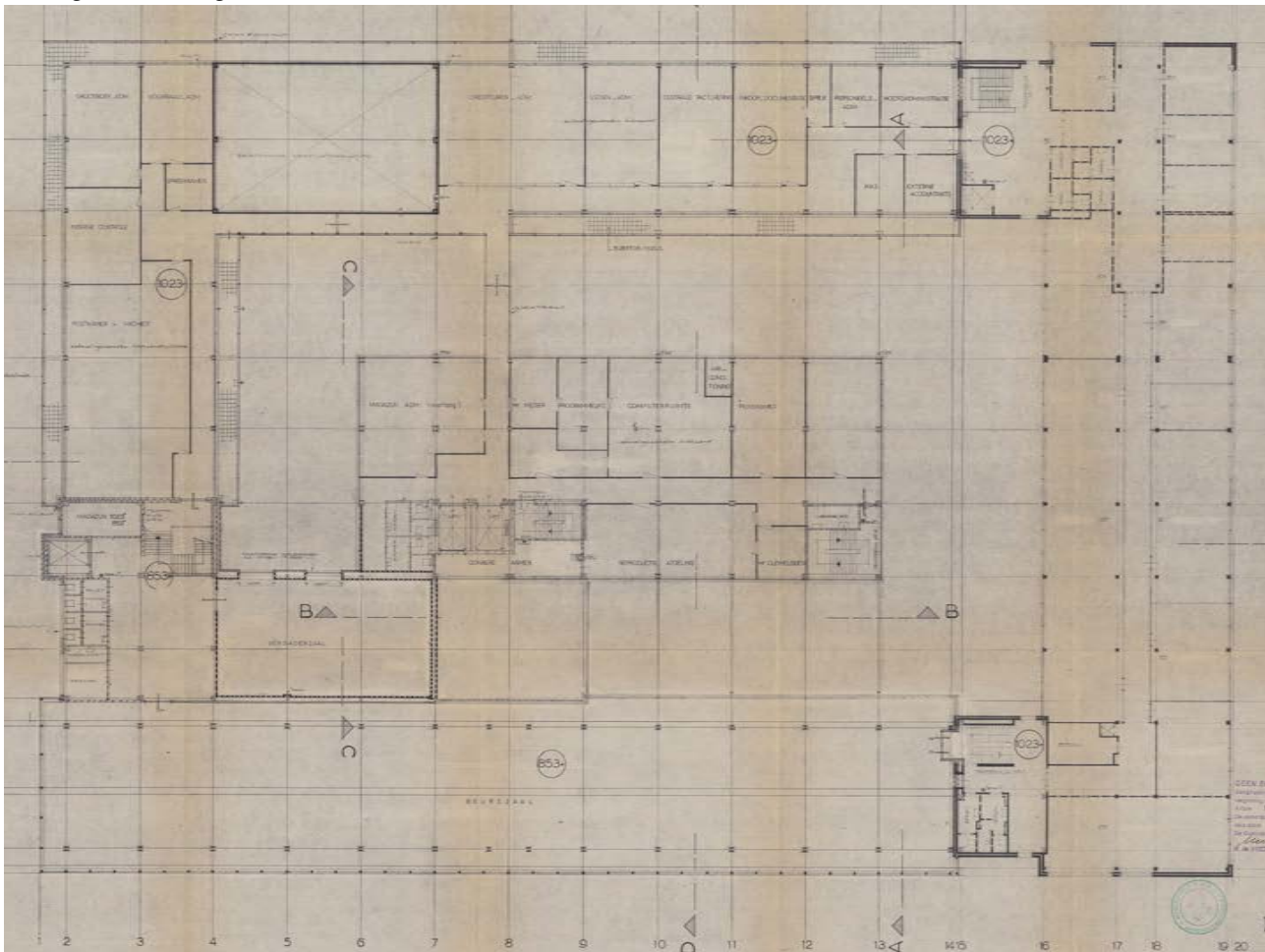
Parkeergelegenheid

In het Koningshof is het parkeren opgelost onder het kantoorgebouw in de parkeerkelder. Het aantal overdekte parkeerplaatsen bedraagt ongeveer 100 stuks. Dit is gebaseerd op de beschikbare tekeningen van het gebouw, omdat de toegang tot het gebouw mij geweigerd is. De parkeerkelder is niet publiekelijk toegankelijk en geschied via aanmelding via de intercom. De beveiliging doet dan de garagedeur open. Per 125 m² VVO is één parkeerplek beschikbaar en de jaarlijkse kosten per parkeerplek zijn €1.750,-. Dit is het hoogste aantal m² VVO per parkeerplaats van de onderzochte gebouwen. Dat betekent dat dit gebouw het minste aantal parkeerplaatsen aanbied per verhuurde vierkante meter. Daarnaast is de prijs ook de hoogste van de geanalyseerde kantoorgebouwen. Het verband kan zijn dat de relatieve schaarse parkeerplaatsen tegen een hogere prijs verhuurd kunnen worden. De relatieve hoge leegstand kan te maken hebben met de hoge prijs van de parkeerplaatsen.

Vorm

De vorm van het Koningshof is een rechthoekige doos. In de kern van de doos is een binnenplaats gesitueerd waar in een later stadium een vleugel is gerealiseerd.

Plattegrondindeling



Standaardverdieping Koningshof

De standaardverdieping van het Koningshof heeft een oppervlak van 3.125 m² VVO. De draagconstructie van het gebouw bestaat uit een kolommen structuur.

Het stramien dat gehanteerd wordt voor de draagconstructie is 5,25 meter en is op alle verdiepingen terug te vinden. De enige afwijking van deze stramienmaat is in de oostelijke vleugel waarbij een middengang van 2,5 meter is gecreëerd door twee rijen kolommen die op stramienmaat van de gevel staan. De gevel ligt in

de overige vleugels van het gebouw op 1,75 meter buiten de stramienlijn. Dit maakt de ruimte inefficiënt, omdat tussenliggende ruimte moeilijk in te delen is en op deze manier loze ruimte ontstaat. De kolomafstand in dit gebouw is 5,25 meter en dat is kleiner dan acht meter waarmee de kans op structurele leegstand vergroot wordt (Remøy, 2010).

Dit gebouw is later dan de in de jaren '80 opgekomen standaardisering gerealiseerd en mist de standaardafmetingen om alle kantoorconcepten makkelijk en efficiënt te kunnen accommoderen. Efficiënte kantoorcellen zijn dan ook niet realiseerbaar. Het concept kantoortuin is te realiseren maar de stramienmaat staat ook hier een efficiënte indeling in de weg. Het stramien van de draagconstructie is een beperkende factor voor de indelingsvrijheid van dit gebouw.

Grootte

Het Koningshof heeft 12.500 m² VVO beschikbaar in het kantoorgebouw. Het gemiddelde verhuurbare vloer oppervlak komt neer op 3.125 m² per verdieping.

Vrije hoogte verdieping

Dit gebouw heeft een bouwkundige hoogte van 3,4 meter. De vrije hoogte die dit gebouw heeft is 2,8 meter. In het gebouw zit een systeemplafond met verlichtingsarmaturen. Waarschijnlijk zit de mechanische ventilatie weggewerkt achter het verlaagde plafond.

Interieur - grootte entree

De entree aan de Schipluidenlaan is de hoofdentree waar de centrale receptie zich bevindt. De entree is groot en diep, maar tevens laag. De ruimtelijkheid komt niet goed tot uiting omdat de entreehal te diep is. Door de donkere materialen die gebruikt zijn is de ruimte niet licht, ondanks het gebruik van glazen gevels.

Routing

Het Koningshof telt vier aparte stijgpunten waarvan drie zijn uitgevoerd met liften. Het stijgpunt midden op de plattegrond heet twee liften ter beschikking. In totaal komt dat neer op één lift per 4.167 m² VVO. Omgerekend per verdieping komt dat neer op één lift per 1.042 m² VVO. De afstand van de verst mogelijke werkplek bedraagt maximaal 49 meter naar een lift en ongeveer 25 meter naar het dichtstbijzijnde trappenhuis.

Uiterlijke verschijning

Het Koningshof heeft vier verdiepingen en past binnen de kantoortypologie in de jaren '70. De kenmerken robuuste (beton)architectuur en/of luxe materialen zijn terug te vinden in het Koningshof en komt dus overeen.

Materiaalgebruik

Het materiaal dat gebruikt is in de gevel van het Koningshof is hoogwaardig. Donkergekleurde natuurstenen bekleding worden afgewisseld met horizontale glasstroken. In sommige gevels zijn deze glasstroken uitgevoerd met zonreflecterende folie.

Herkenbaarheid gebouw

Dit gebouw valt onder laagbouw en is geen landmark. De toegepaste architectuur is niet opvallend te noemen. Vanaf de ringweg A10 is dit gebouw niet zichtbaar. Enkel wanneer men het kantorengedrag verlaat richting de snelweg, rijdt men langs het gebouw richting de snelweg. De anonimiteit van het gebouw wordt versterkt door het ontbreken van een grote bedrijfsnaam of gebouwnaam op de gevel.

Herkenbaarheid entree

Het Koningshof bezit twee entrees: één aan de Delflandlaan 4 en één aan de Schipluidenlaan 8.

Beide entrees worden overdekt met een luifel en de locatie van de entrees is logisch gesitueerd. Aan de luifel boven de entrees is de gebouwnaam en het adres zichtbaar zodat duidelijk is dat daar zich de entree bevindt.

De technische staat van de gevel is goed. Het gevelmateriaal vertoonde geen gebreken maar sporen van vuil waren op te merken in sommige delen van de gevel. Door het gebruik van donkergekleurde natuursteen is eventuele aanslag en vuil minder zichtbaar, in tegenstelling tot het Ringpark. De beoordeling zal daarom minder snel negatief zijn bij eventueel slecht onderhoud.

Comfort

Daglichttoetreding

De daglichttoetreding is in dit gebouw goed. De verhouding glasoppervlak/geveloppervlak ligt tussen de 50% en 70%. De verhouding tot het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 43%. Dat betekent dat dit gebouw ruimschoots voldoet aan de eis die de NEN 2057 stelt.

Type zonwering

In dit gebouw is standaard zonwering aanwezig. Naast zonreflecterende ramen zijn aan de buitenkant van de ramen zonweringen geplaatst.

Klimaatbeheersing

In dit kantoorgebouw wordt gebruik gemaakt van mechanische ventilatie in combinatie met topkoeling. Het systeem kan per werkplek worden gereguleerd.

Operationele ramen

De ramen zijn niet handmatig te openen. Natuurlijke ventilatie wordt hierdoor onmogelijk gemaakt. Dit zal de behaaglijkheid niet ten goede komen.

Faciliteiten

Het koningshof heeft twee entrees. De entree aan de Delflandlaan heeft geen faciliteiten. Binnenkomst is geregeld via een intercom die in verbinding staat met de receptie op de Schipluidenlaan zodat ongenodigde gasten geweerd kunnen worden. De huurders verbonden aan deze entree hebben een eigen receptie en wachtruimte gemaakt op het gehuurde vloeroppervlak.

De entree aan de Schipluidenlaan is wel uitgevoerd met een centrale receptie. Bij binnenkomst is direct zichtbaar waar men zich kan melden. Tevens is in de entreehal een wachtruimte aanwezig.

In het hele gebouw is geen bedrijfsrestaurant aanwezig. De aanwezige huurders kunnen pantry's creëren om dit gemis te kunnen opvangen.

Interieur

Materiaalgebruik

De entrees zijn uitgevoerd in natuursteen tegels op de vloer en tapijt in de lifthallen. In de entree aan de Delflandlaan is gewerkt met lichte kleuren. In de diepe entree aan de Schipluidenlaan is gewerkt met donkere kleuren. Hierdoor wordt deze entree onaantrekkelijk om binnen te komen, ondanks het gebruik van veel glas in de entreegevel.

Afwerking

De entree, liften en lifthallen vertonen sporen van achterstallig onderhoud. Afbladderend schilderwerk en vlekken in het tapijt verraden dit slecht onderhoud. Daarnaast is de lift aan vervanging toe, deze rammelt bij een verticale verplaatsing.

Gebouwspecificatie	Indicator	Konin gshof	Verklaring
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	Aanname 100
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	laag blok
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	-	Beperkt indeelbaar
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	Gevelstramien 1,75m
	Stramien > 8m	+	Stramien 5,25m
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	bouwhoogte 3,4m/ vrije hoogte 2,8m
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	- en -	Beiden std verdiepinghoogte
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	- en -	Beiden geen vides
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+ en +	Beiden glasgevel
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer	+	2 stijpunten
	Aantal liften > 3	+	3 liften aanwezig
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	Hoogwaardig: gemetselde gevel op een natuurstenen plint en opvallend dak
	Technische staat	+	Goed
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	Nee
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	-	Nee
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	Alle 2 logisch
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	goed; 50-70%; 43%
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	ja, buiten, zonneschermen, zonwerende ramen
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	-	Nee
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	Mechanische ventilatie met topkoeling
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+ en -	Wel en niet aanwezig
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	Niet aanwezig
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	Aanwezig
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	++ en -	Lichte natuurstenen vloer en standaard vloerbedekking
Interieur - afwerking	Technische staat	+ en -	Goed en slecht

De scores van het Koningshof vertonen een mix van positieve en negatieve aspecten. Een tweedeling is op te merken binnen de gebouwspecificatie entree, deze zijn ook apart beoordeeld. Opvallend is hierbij dat één entree in het gebouw een hoge score behaalt, terwijl de andere entree negatief wordt beoordeeld. Een negatief aspect dat opvalt is de beperkte indeelbaarheid van de plattegrond door een kolommenstructuur die een stramien hanteert dat niet gangbaar is voor alle kantoorconcepten. De verwachting is dat de huurders daar negatief op zullen reageren.

Huurdersbeoordeling

Van de bekende voormalig huurders waren twee organisaties bereid mee te werken aan dit onderzoek middels korte gesprekken. Hieronder zijn de bevindingen uiteengezet. Voor een overzicht van de huurdersgeschiedenis en een uitgebreide beschrijving van de gesprekken verwijs ik u naar bijlage G.

Gebouwspecificatie	Indicator	Tigra	Metro	Uyth aak archi	HO Konin gshof
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	/	/	+	+
Vorm	Bijzonder opvallend project	/	/	/	/
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	-	/	-	-
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	-	/	-	-
	Stramien > 8m	-	/	-	-
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	/	/	/	/
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	/	/	/	/
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	/	/	/	/
	Ruimtelijkheid - glasgevel	/	/	/	/
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer	/	/	/	/
	Aantal liften > 3	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	/	/
	Technische staat	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	/	/	/	/
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	/	/	/	/
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	/	/	/	/
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	/	/	/	/
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	/	/	/	/
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	-	/	/	-
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	/	+	+	+
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	/	/	/	/
	Aanwezigheid verdieping-pantry	/	/	/	/
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	/	/
Interieur - afwerking	Technische staat	/	/	/	/

De meeste voormalige huurders hebben het Koningshof verlaten vanwege organisatorische en financiële redenen. Zij gaven tijdens de gesprekken wel aan dat de inefficiënte indelingsmogelijkheid en de klimaat beheersing, potentiële kwalitatieve verhuisredenen kunnen zijn die dit gebouw bezit.

Match

Voorgaande gegevens van de fysieke analyse en de beoordeling van de voormalig huurders (HO) zijn met elkaar vergeleken. Dat resulteert in onderstaande tabel.

Gebouwspecificatie	Indicator	Konings hof	HO	Match vraag en aanbod
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	/	
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	-	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
	Stramien > 8m	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	/	
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	- en -	/	
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	- en -	/	
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+ en +	/	
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer	+	/	
	Aantal liften > 3	+	/	
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	/	
	Technische staat	+	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	/	
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	-	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	/	
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	/	
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	-	/	
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+ en -	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	/	
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	/	
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++ en -	/	
Interieur - afwerking	Technische staat	+ en -	/	

De vrije indeelbaarheid is in dit pand slecht beoordeeld en wordt ook negatief gewaardeerd. Dat maakt dat dit een potentiële bedreiging is voor de lengte van de functionele levensduur. Een sterk punt van dit object is de parkeergelegenheid die aanwezig is.

De vergelijking van de scores uit de analyse en de oordelen van de voormalig huurders vertonen daarnaast een aantal discrepanties. Tijdens de analyse is gebleken dat de vrije indeelbaarheid van de plattegrond in dit pand beperkt was, maar dat een gevelstramien van 1,75 meter en een stramien van onder de acht meter, geen belemmering zou moeten vormen voor een normale indeelbaarheid van de plattegrond, met betrekking tot de verschillende kantoorconcepten. Echter gaven de voormalig huurders aan dat de afmetingen van het gevelstramien en het stramien wel degelijk als een belemmering ondervonden en een efficiënte plattegrondindeling in de weg stonden. Hierdoor is een discrepantie ontstaan.

Daarnaast was de negatieve beoordeling van het klimaat in het Koningshof door de voormalig huurders een groot verschil met de score die behaald is in de fysieke analyse op dat onderdeel. Theoretisch gezien is de verwachting dat de klimaatinstallatie een behaaglijke omgeving zou moeten creëren, maar de ervaring was dat hier in de praktijk niets van terecht kwam.

Conclusie

Op voorhand was de verwachting dat dit gebouw een hoge leegstand zou kunnen vertonen omdat dit gebouw met een inefficiënte indelingsmogelijkheid, achterstallig onderhoud en middelmatige kwaliteit te maken heeft. Deze wordt bevestigd met een leegstandsniveau van 55%.

4.2.9 Trivium

Fysieke Analyse

Parkeergelegenheid

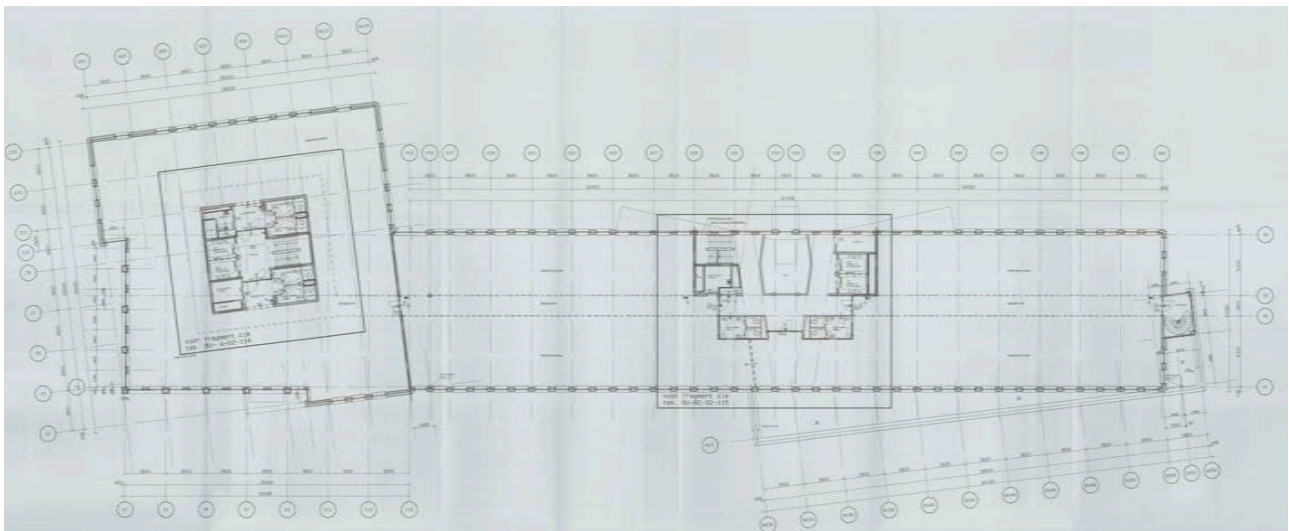
De parkeerplaatsen die tot het kantoorgebouw Trivium horen zijn achter het gebouw gelegen op een afgesloten parkeerterrein. Om het parkeerterrein te kunnen betreden zal men zich moeten aanmelden om door de slagboom heen te kunnen. De controle op ongewenste gasten is aanwezig wat een veilig gevoel geeft. Daarnaast kan dit terrein met een hek worden afgesloten. Het aantal parkeerplekken op het parkeerterrein bedraagt 151 plaatsen. Deze zijn verdeeld over een parkeerdek met daaronder een half-verdiepte parkeerkelder. Één parkeerplek komt overeen met 59 m² VVO en kost €1.250,- per jaar. Dit is het laagste aantal m² VVO per parkeerplek onder de onderzochte kantoren. Dat betekent dat dit gebouw de meeste parkeerplaatsen aanbiedt per m² VVO.

Vorm

Het kantoorgebouw bestaat uit twee delen. Een hoger gedeelte in de vorm van een toren en een lager gedeelte in de vorm van een vleugel. De toren heeft langere zijden dan de diepte van de vleugel waardoor de toren een einde vormt van het gebouw die zich bevindt in de oksel van een verkeerskruispunt. Het gebruik van dezelfde materialen in beide gedeelten van het gebouw zorgt voor een visueel geheel.

Plattegrondindeling

Zoals eerder vermeld was het initiële ontwerp afwijkend van het gerealiseerde ontwerp. De laagbouw kreeg een ander uiterlijk, de entree zat op een andere locatie en kreeg een andere vorm. In eerste instantie was het gebouw in drie delen opgesplitst. De toren en twee gelijke gedeelten in de laagbouw met allen een eigen entree. Het uiteindelijke ontwerp laat een tweedeling zien, waarbij het torengedeelte en de laagbouw beiden over een eigen entree beschikken. Waarschijnlijk heeft de definitieve ontwerpkeuze te maken gehad met de grootte en indeling van de kantoren. Het initiële ontwerp van begin jaren '90 heeft invloed ondervonden uit het voorgaande decennia waar het cellenkantoor (kleine units) populair was. Het definitieve ontwerp van eind jaren '90 bevat grotere verdiepingvloeren ontsloten door één entree zodat het combi-kantoor en vrije indelingen het best tot zijn recht kan komen. In die tijd was het combi-kantoor erg populair en de vrije indeling, populair in de jaren '00, gaf een vooruitstrevend karakter aan het kantoorgebouw.



Standaardverdieping Trivium, linkerblok is het hogere torengedeelte en rechts het vleugelgedeelte.

Het Trivium bestaat uit een torengedeelte en een vleugelgedeelte. De eerste vier bouwlagen zijn gecombineerd te gebruiken. Daarnaast zijn in het torengedeelte nog vier extra bouwlagen beschikbaar. De standaard verdieping van het Trivium heeft 1.520 m² VVO beschikbaar. Dat is opgesplitst in een torengedeelte dat 568 m² VVO bezit en een vleugelgedeelte dat 952 m² VVO bezit. De gevel heeft een dragende functie zodat alle plattegronden vrij indeelbaar zijn.

In het Trivium wordt een stramien van 3,6 meter gehanteerd en een gevelstramien van 1,8 meter. De indeling van de toren leent zich uitstekend voor een binnenkern met daaromheen gangzone en vervolgens de werkplekken het dichtst bij de gevel gesitueerd. Bij de lageregelegen verdiepingen van het torengedeelte ligt de gevel lichtelijk gedraaid en enigszins naar binnen waardoor die verdiepingen kleiner zijn wat betreft oppervlakte. De stramienmaat van 3,6 is echter nog steeds terug te vinden. De toren heeft een vierkante plattegrond met middenin een kern gesitueerd. De diepte van de vloeren tussen de gevel en de kern bedraagt twee stramienen; 7,2 meter. Dit is een typisch voorbeeld van een kantoorboos met centrale kern die in de jaren '80 en '90 veelvuldig gebouwd werden.

Het vleugelgedeelte heeft een diepte van 14,4 meter. Deze standaardmaat stamt uit de jaren '80 als gevolg van de standaardisering en is ideaal voor de toen gangbare cellenkantoor layout. Een middengang die liep van het ene trappenhuis naar een andere met aan weerszijden kantoorcellen gesitueerd.

De maatvoering die in dit gebouw wordt gehanteerd is standaard. Zoals in het theoretisch kader is aangegeven vindt de standaardisering zijn herkomst in de jaren '80. De invloed hiervan is sterk terug te vinden in dit kantoorgebouw omdat de dimensies van het kantoorgebouw al bepaald waren bij de eerste ontwerpen eind jaren '80, begin jaren '90. Het vermoeden dat een mix van verschillende kantoor typologieën terug te vinden zullen zijn in dit kantoorgebouw blijkt juist. Alle kantoorconcepten zijn dan ook te huisvesten in dit kantoorgebouw. Dat maakt het gebouw op dit aspect in een moeilijk aanpasbare laag, zeer flexibel en daarmee wordt de verhuurbaarheid van het kantoor verhoogd. De vrije indeelbaarheid door de dragende gevels dragen hier extra aan bij.

Grootte

Trivium heeft 8.347 m² VVO beschikbaar dat is verdeeld over twee delen. Een torengedeelte dat acht bouwlagen telt huisvest 4.542 m² VVO en een lager vleugelgedeelte dat over vier bouwlagen beschikt huisvest 3.805 m² VVO. Per verdieping in het torengedeelte is 568 m² VVO gelegen. In het lagere vleugelgedeelte is per verdieping 952 m² VVO gelegen. De gecombineerde verdiepingen bevatten dan 1.520 m² VVO.

Vrije hoogte verdieping

Het kantoorgebouw heeft een bouwkundige hoogte van 3,4 meter en een vrije hoogte van 2,8 meter. In het verlaagde plafond zijn de mechanische ventilatie en de verlichtingsarmaturen weggewerkt. Computervloeren zijn in dit gebouw niet aanwezig. In plaats daarvan wordt gewerkt met kabelgoten, een oplossing die in de jaren '80 een populaire methode was en ook minder kostbaar is.

Interieur - grootte entree

Dit gebouw bestaat uit twee gedeelten die afzonderlijk een eigen entree hebben. De twee verschillen enorm qua uiterlijk en grootte. De uitstraling komt later aan de orde. De entreehal van het torengedeelte is veel kleiner dan die van het vleugelgedeelte. De entree in het torengedeelte is eigenlijk geen entreehal en onvoldoende vormgegeven. Het is een gang naar de kern toe, waar twee liften en een trap zijn gesitueerd, zodat alle gehuisveste bedrijven toegankelijk zijn. Daarnaast ontbreken een gezamenlijke receptie en wachtruimte, zodat onduidelijk is dat hier zich de entree van het torengedeelte bevindt.

In tegenstelling tot de entree in het torengedeelte heeft de entree in het vleugelgedeelte veel aandacht gekregen bij de vormgeving. Een hal die tot aan de bovenste verdieping reikt (14,4 meter) geeft een zeer ruimtelijk karakter en door het gebruik van veel glas wordt dat versterkt. De twee liften en het trappenhuis worden op de verdiepingen ontsloten in dezelfde hal, de verkeersruimten en de entree zijn als het ware verweven, zodat de entree juist een grote rol speelt in dit gedeelte van het gebouw.

Routing

De plattegrond laat zien dat dit gebouw twee hoofdkernen bezit: in het midden van de toren en in het midden van het vleugelgedeelte. In beide hoofdkernen zijn twee liften en een trappenhuis aanwezig. Daarnaast is op de kop van de vleugel een trappenhuis gesitueerd. Per 2.087 m² VVO is één lift aanwezig als het gehele gebouw wordt beschouwd. In de toren is per 2.271 m² VVO één lift aanwezig en per verdieping is dat 284 m²

VVO. In het vleugelgedeelte ligt de verhouding anders: per 1.902 m² VVO is één lift beschikbaar, maar per verdieping bedient één lift meer VVO dan in de toren, namelijk 476 m² VVO. De verdiepingen zijn hier groter in oppervlak.

De maximale afstand naar een lift vanaf een werkplek bedraagt in dit gebouw 29 meter en de afstand naar een trap maximaal 15 meter.

Uiterlijke verschijning

Het kantoorgebouw heeft een torengedeelte dat zeven verdiepingen telt en een vleugelgedeelte dat drie verdiepingen hoog is. Het initiële ontwerp heeft als basis gediend voor het uiteindelijke ontwerp en is gemaakt eind jaren '80 gemaakt. In het uiteindelijke ontwerp bezit de gevel echter een neutrale uitstraling, deze is analytisch en rationeel opgebouwd. Dit zijn typische jaren '90 invloeden die terug te vinden zijn, de periode tussen initieel ontwerp en definitief ontwerp heeft daar waarschijnlijk invloed in gehad.

Contrasterende vormen en materialen zijn kenmerken uit de jaren '00 en komen terug in de gevel van het gebouw. Daarentegen zijn een expressieve gevel met luxe uitstraling niet aanwezig. Hiermee wordt benadrukt dat invloeden van twee perioden aanwezig zijn in de geveluitstraling van dit gebouw.

Materiaalgebruik

Het materiaal dat in de gevel voornamelijk is gebruikt is baksteen. Het metselwerk in de gevel heeft een lichte kleur: crème beige. De gevel rondom de twee entrees zijn afwijkend uitgevoerd. Hier worden gepolijste sierbeton-elementen gebruikt, die grijs-groen van kleur zijn. De kozijnen zijn in deze delen zichtbaar en uitgevoerd in aluminium en zijn donker-brons van kleur. Rondom deze kozijnen zijn grijze aluminium panelen bevestigd. Daarnaast is de uitbouw aan de straatkant, in het vleugelgedeelte, in dezelfde materialen uitgevoerd als de gevel rondom het entree.

Herkenbaarheid gebouw

Het torengedeelte van dit gebouw valt onder hoogbouw. Het vleugelgedeelte is daar te laag voor. Van een landmark of opvallende architectuur is geen sprake. De aanslag op het lichte metselwerk is een gevolg van slecht onderhoud aan het exterieur van dit gebouw en heeft negatieve invloed op de herkenbaarheid van het gebouw. Vanaf de afslag van de ringweg A10 is het gebouw te zien, maar door de sobere uitstraling valt het gebouw niet in positieve zin op.

De aanwezige huurders worden niet vertegenwoordigd met een bedrijfsnaam op de gevel van het pand en zijn op die manier niet herkenbaar als huurders aan de buitenkant van het gebouw.

Herkenbaarheid entree

Het Trivium bezit twee entrees: één in het torengedeelte en één in het vleugelgedeelte. De entree in het torengedeelte is gesitueerd aan de straatkant nabij de rotonde en is een logische locatie binnen het gebouw. Door de naam van het gebouw op een luifel te plaatsen is de entree zichtbaar. Bij binnenkomst is een gang aanwezig die leidt naar de kern van de toren. In 2010 is aan de achterkant van het gebouw een entree, tevens een simpele gang, naar de torenkern gerealiseerd, zodat de torenkern direct vanaf het parkeerterrein toegankelijk werd. Deze entree is ook logisch gesitueerd. De entree van de laagbouw is in het midden van dat gedeelte gesitueerd en heeft ook twee ingangen. Één aan de straatkant en één aan de achterkant vanaf het parkeerterrein. De ingang aan de straatkant is gelegen in de oksel van de schuine uitbouw en de hoofdvorm. Het is een logische locatie om de entree te situeren. De ingang aan de achterkant is in het midden van de laagbouw gesitueerd en wordt, zoals eerder aangegeven, door afwijkend gevelmateriaal benadrukt tezamen met een luifel die de naam van het gebouw draagt. Ook deze locatie is voor een entree logisch.

De technische staat van de gevel is goed. Technische mankementen zijn niet te ontdekken, maar het onderhoud voldoet niet aan voor een beoordeling als uitstekende gevel. Door het gebruik van een lichte kleur baksteen heeft de tijd zijn weerslag op het gevelmateriaal achtergelaten en zijn vuil en aanslag op de

gevel duidelijk zichtbaar. Dat heeft een negatieve invloed op de uiterlijke verschijning en de uitstraling van het kantoorgebouw.

Comfort

Daglichttoetreding

De daglichttoetreding is in dit gebouw goed. De verhouding glasoppervlak/geveloppervlak ligt tussen de 30% en 50%. De verhouding tot het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 19%. Dat betekent dat dit gebouw ruimschoots voldoet aan de eis die de NEN 2057 stelt.

Type zonwering

In dit gebouw zijn standaard zonreflecterende ramen aanwezig. De aanwezige huurders kunnen aan de binnenkant van de ramen naar eigen inzicht zonwering plaatsen. Momenteel zijn lamellen aanwezig.

Klimaatbeheersing

In dit kantoorgebouw wordt gebruik gemaakt van mechanische ventilatie in combinatie met topkoeling. Het systeem kan per werkplek worden gereguleerd.

Operationele ramen

De ramen zijn handmatig te openen zodat de werkplek voorzien kan worden van natuurlijke ventilatie.

Faciliteiten

In het torengedeelte van het Trivium ontbreken alle faciliteiten. Een centrale receptie en bedrijfsrestaurant zijn niet aanwezig evenals een gezamenlijke pantry. Die is wel op de gehuurde vloer te realiseren door de huurders zelf. De grootste huurder van het torengedeelte heeft een eigen receptie gecreëerd. Deze is direct gesitueerd naast de entree en wordt vaak onterecht gezien als centrale receptie. Dit kan voor de huurder storend zijn.

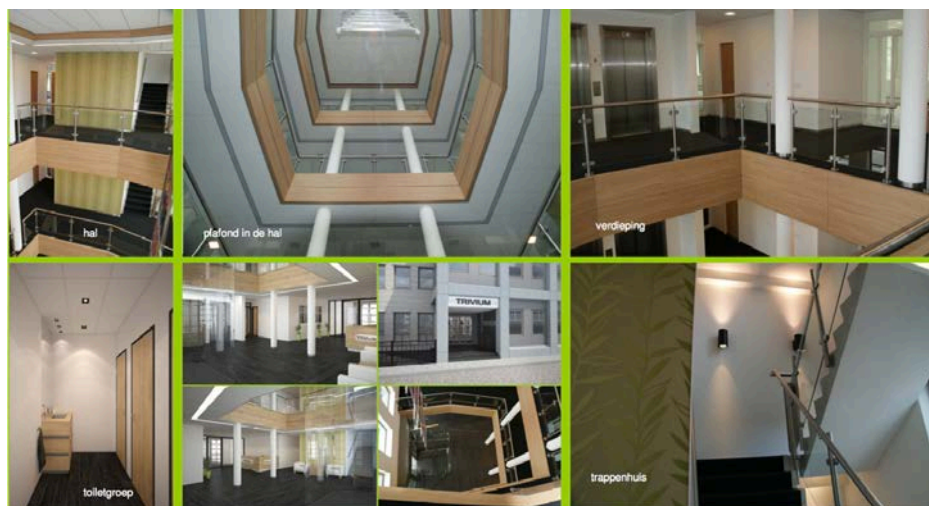
In het vleugelgedeelte daarentegen is een zeer goed onderhouden entree gerealiseerd. De vormgeving is vanaf het ontwerp al aanwezig, maar door de recentelijke renovatie heeft dit entree een zeer luxe uitstraling gekregen. Dit is gerealiseerd door het gebruik van hoogwaardige materialen met een luxe uitstraling. De centrale receptie is momenteel onbemand, maar dat komt doordat dit gedeelte volledig leeg staat sinds 2010 bij het vertrek van UWV.

Interieur

Materiaalgebruik

Het materiaal dat gebruikt wordt in de entree van de hoogbouw is standaard. Donkere tegels in een laag entree geeft een verkleinend gevoel. Men krijgt geen warm welkom en dat wordt versterkt door het ontbreken van een centrale receptie.

In de entree van het vleugelgedeelte is wel een centrale receptie aanwezig. De eerste hoofdhuurder heeft de gehele laagbouw gehuurd vanaf de oplevering tot 2010. Deze hoofdhuurder was een overheidsinstantie. Daardoor werd een kwaliteit en uitstraling van het interieur gekozen die daarbij paste. Die moest degelijk zijn en geen negatieve aandacht trekken door een luxe en dure uitstraling. Toen in 2010 geen andere huurder was gevonden heeft de eigenaar besloten om de entree in 2011 geheel te renoveren met een luxe uitstraling om op die manier huurders aan te trekken. Dat is tot op heden niet gelukt. Op onderstaande foto's is te zien dat hoogwaardige materialen, zoals hout en glas, zijn gebruikt om een luxe uitstraling te realiseren. De entree heeft de hoogste hal van alle gebouwen en met de luxe uitstraling wordt een compleet plaatje afgeleverd.



Afwerking

De entree, liften en lifthallen zijn in beide entrees van het Trivium goed onderhouden. Alles is schoon en werkt naar behoren.

Gebouwspecificatie	Indicator	Trivium	Verklaring
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	151
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	hoog blok met lage vleugel
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	Ja
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	++	Gevelstramien 1,8m
	Stramien > 8m	+	Stramien 1,8m
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	bouwhoogte 3,4m/ vrije hoogte 2,8m
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+ en -	4 verdiepingen hoog/std verdieping hoogte
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	+ en -	Ja en nee
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+ en -	Ja en nee
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	2 stijgpunten
	Aantal liften > 3	-	2 liften en 2 liften
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	+	Standaard: Gemetselde gevel, lichte kleur, in contrast met donkere aluminium prefab delen
	Technische staat	+	Goed
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	Nee
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	Ja
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	Alle 3 logisch
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	goed; 30-50%; 16%
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	Ja binnen, lamellen zonreflecterende ramen
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	Ja
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	Mechanische ventilatie met topkoeling
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+ en -	Wel en niet aanwezig
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	Niet aanwezig
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	Aanwezig
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	++ en +	Houten vloer met glas wanden en standaard bekleding
Interieur - afwerking	Technische staat	+	Goed

Sommige gebouwspecificaties laten een dubbele score zien, omdat deze gebouwspecificatie twee keer voorkomt in het gebouw. Bij het Trivium zijn twee entrees aanwezig. Om een correcte weergave te geven van de scores in dit gebouw zijn beide scores opgenomen in de tabel.

De scores van het Trivium laten zien dat het gebouw overwegend positieve scores behaalt in de fysieke analyse. Afgaand op scores is de verwachting huurders daarom ook positief zullen reageren op dit gebouw en dat de leegstand niet hoog zal zijn.

Huurdersbeoordeling

Van de bekende voormalig huurders waren twee organisaties bereid mee te werken aan dit onderzoek middels korte gesprekken. Hieronder zijn de bevindingen uiteengezet. Voor een overzicht van de huurdersgeschiedenis en een uitgebreide beschrijving van de gesprekken verwijs ik u naar bijlage H.

Gebouwspecificatie	Indicator	Oordeel Dell	Oordeel Aromedia	Oordeel huurder A	Huurderoordeel Trivium
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	/	/	/	/
Vorm	Bijzonder opvallend project	/	/	/	/
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	/	/	/	/
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	/	/	/	/
	Stramien > 8m	/	/	/	/
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	/	/	/	/
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	/	/	-	-
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	/	/	-	-
	Ruimtelijkheid - glasgevel	/	/	-	-
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	/	/	/	/
	Aantal liften > 3	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	-	-
	Technische staat	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	/	/	-	-
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	/	/	/	/
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	/	/	/	/
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	/	/	/	/
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	/	/	/	/
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	/	/	/	/
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	/	/	-	-
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	/	/	/	/
	Aanwezigheid verdieping-pantry	/	/	/	/
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	-	-
Interieur - afwerking	Technische staat	/	/	/	/

De voormalig huurder, die als enige kwalitatieve verhuisredenen kon opgeven, was overwegend negatief over het gebouw. Vooral ten opzichte van het nieuwe pand waar zij momenteel zitten, de Wilhelmina-toren, werd het Trivium negatief beoordeeld.

Match

Voorgaande gegevens van de fysieke analyse en de beoordeling van de voormalig huurders (HO) zijn met elkaar vergeleken. Dat resulteert in onderstaande tabel.

Gebouwspecificatie	Indicator	Trivium	HO	Match vraag en aanbod
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	/	
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	/	
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	/	
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	++	/	
	Stramien > 8m	+	/	
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	/	
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+ en -	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	+ en -	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+ en -	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	/	
	Aantal liften > 3	-	/	
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
	Technische staat	+	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	/	
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	/	
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	/	
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+ en -	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	/	
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	/	
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++ en +	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Interieur - afwerking	Technische staat	+	/	

De vergelijking tussen de scores uit de fysieke analyse en de beoordeling van de huurders laten zien dat dit gebouw een aantal mismatches bevat, die dus negatief van invloed kunnen zijn op de functionele levensduur van het Trivium. De entree in de hoogbouw wordt erg negatief beoordeeld dat ook negatief uit de analyse komt en vormt die bedreiging op de lengte van de functionele levensduur. De andere entree, in de laagbouw

is onlangs gerenoveerd (2010) en heeft daarom positieve scores. Wat de huurders daarvan vinden is niet bekend. De investering die gedaan is in de laagbouw om de entree te vernieuwen heeft niet geleid tot het (sneller) aantrekken van huurders, zo laat de huurdersgeschiedenis zien(bijlage H). De verwachting dat investeringen in het gebouw leiden tot een snellere doorlooptijd van huurders is daarmee ontkracht.

Conclusie

Geheel tegen de verwachting in behaalt dit gebouw het hoogste leegstandsniveau van 62% binnen de cases, ondanks de vele kwalitatief, in theorie, goede gebouwspecificaties die dit gebouw bezit. In dit onderzoek betekent dat dit gebouw een slechte prestatie levert. Het vermoeden dat de leegstand veroorzaakt wordt door economische of organisatorische redenen is na de gesprekken met de voormalig huurders deels bevestigd. Gebouwspecificaties die negatief beoordeeld werden waren ook aanwezig, wat maakt dat ook kwalitatieve aspecten in deze case een rol kunnen hebben gespeeld bij de vorming van de leegstand in het Trivium.

4.3 Cross case analyse

In voorgaande paragraaf is per gebouw een vergelijking gemaakt tussen de scores van de fysieke analyse en de beoordelingen van de voormalig huurders, oftewel een vergelijking tussen vraag en aanbod. Daarbij geven de beoordelingen aan welke functionele verhuisredenen de voormalig huurders hebben gehad. Deze vergelijking geeft een overzicht van overeenkomsten maar vooral de mismatches tussen de functionele kwaliteit van het gebouw en de gevraagde kwaliteit door de (voormalig) huurders. Deze zijn beiden onderverdeeld in de verschillende gebouwlagen, die vanuit het theoretisch kader zijn opgesteld aan de hand van de zes lagenstructuur van Brand (1994). Vervolgens is een cross case analyse uitgevoerd zodat onderzocht kan worden welke gebouwspecificaties negatief of positief zijn voorgekomen tijdens de match tussen vraag en aanbod. Hieruit vloeit voort in welke gebouwlaag die gebouwspecificaties zich bevinden, waaruit geconcludeerd kan worden in welke laag de belangrijke mismatches voorkomen en of een mutatie hiervan moeilijk en kostbaar zal zijn. Op die manier wordt onderzocht welke functionele mismatches op deze perifere kantoorlocatie in Amsterdam bestaan en in welke laag zij zich bevinden en kan uiteindelijk de hypothese getoetst worden.

Organisatorische en financiële redenen zijn van groot belang bij een overweging om te verhuizen naar een ander kantoor voor organisaties. Dat blijkt uit de gesprekken die gevoerd zijn met de voormalig huurders. Zij verlieten vaak de panden om financieel gezien het hoofd boven water te houden of door overnames of samenwerkingen. Als een voormalig huurder aangaf financiële of organisatorische verhuisredenen te hebben, is toch gevraagd naar positieve en negatieve aspecten die zij tijdens hun huurperiode hebben ervaren om kwalitatieve overeenkomsten en mismatches te kunnen blootleggen. De organisatorische en financiële verhuisredenen vallen verder buiten de scope van dit onderzoek.

De eerste tabel, te vinden op de volgende pagina, geeft alle scores weer die behaald zijn in de fysieke analyse in relatie tot de bijbehorende leegstand in het gebouw. De grijsstinten in de tabel komen overeen met de eerder aangebrachte verdeling binnen het theoretisch kader aan de hand van aanpasbaarheid die binnen de verschillende gebouwlagen gelden. Hierin vallen een aantal trendmatige zaken op.

Het algemene beeld van de tabel komt overeen met de verwachtingen, daar waar veel positieve scores worden behaald is de leegstand laag en naarmate een kantoorgebouw meer negatieve aspecten bezit, wordt de leegstand groter.

In de tabel zijn de gebouwspecificaties die deze trend vertonen rechthoekig omlijnd. De tabel geeft echter aan dat dit slechts een trend is, want de resultaten laten te veel uitzonderingen (omlijnd met een cirkel) zien, die een stellingname met betrekking tot een directe correlatie onmogelijk maken.

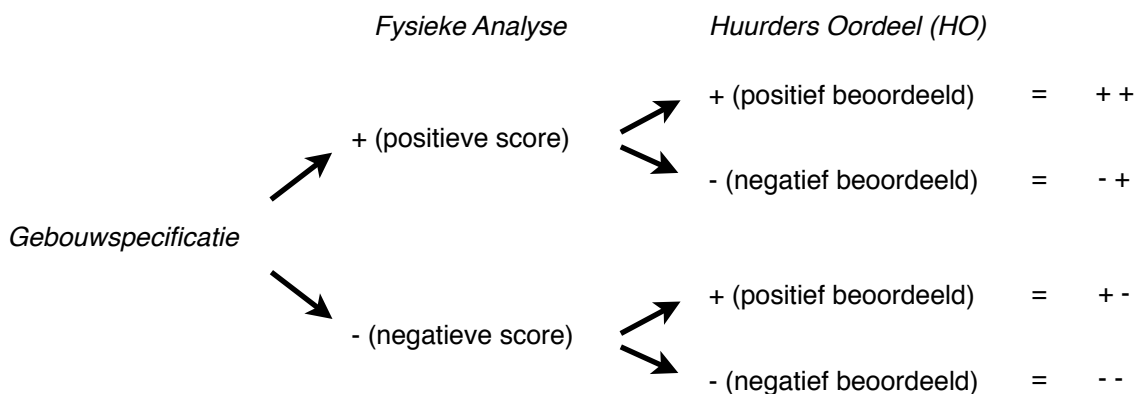
Vooral de gebouwspecificaties vorm, plattegrondindeling, interieur- grootte entree, routing, uiterlijke verschijning en faciliteiten lijken een sterke trend te laten zien die invloed hebben op de leegstand vanuit de fysieke analyse.

Gebouwspecificatie	Indicator	Juliana	Beatrix	Ringpark	Berghaus	Wilhelmina	Prinsen hof	Modrôme	Fashion House	Konings hof	Trivium
Parkeerplek	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Vorm	Bijzonder opvallend project	+	+	-	-	+	-	-	-	-	-
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	+	+	-	+	+	-	-	-	+
	Gewelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of <3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	++	++	+	+	++	++	+	+	+	++
	Stramien > 8m	+	+	-	-	+	+	+	+	+	+
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Interieur - grootte entree	Hoogte entree min. hoger dan std verdieping	+	+	+	-/-/-/-	+	+	-	-	- en -	+ en -
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-	-	+	-/-/-/-	-	-	-	-	- en -	+ en -
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	+	+	+/+/+/+	+	+	+	+	+ en +	+ en -
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Aantal liften > 3	+	+	+	+	+	+	-	-	+	-
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	++	++	+	++	++	-	+	++	+
	Technische staat	++	++	+	-	++	++	+	++	+	+
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	+	+	-	-	+	-	-	-	-	-
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	+	+	-	+	-	-	-	-	+
Uiterlijk - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	+	-	+	+	+	+	+	-	+
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	+	+	+/+/+/+	+	+	-	-	+ en -	+ en -
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	+	+	+	-	+	-	-	-	-	-
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	++	++	++	+/+/+/+/++	++	++	-	++	++ en -	++ en +
Interieur - afwerking	Technische staat	+	+	+	+/+/+/+	+	+	-	+	+ en -	+
Leegstandsniveau		0%	0%	13%	17%	27%	37%	40%	53%	55%	62%

Bovenstaande tabel geeft alle scores behaald in de fysieke analyse weer in relatie tot de bijbehorende leegstand in het gebouw.

Match tussen vraag en aanbod

Voor de volledigheid wordt het schema van de score-mogelijkheden binnen de match nogmaals onderstaand weergegeven. In de vergelijkingstabellen, zie volgende twee pagina's, van de cross case analyse van de match binnen de cases zijn deze scores te behalen en is de verklaring uitgebreid.



Als een gebouwspecificatie binnen de fysieke analyse een positieve score en positief beoordeeld wordt betekent dat een score in de tabel van + + (niet te verwarren met ++ die in de fysieke score kan voorkomen). De positieve beoordeling geeft aan dat de vraag door de voormalig huurders aanwezig is geweest en dat deze vraag door het gebouw geacommodeerd kon worden. De gebouwspecificatie voldoet aan de verwachting en eisen van de voormalig huurders. Verondersteld kan worden dat de aanwezigheid van deze positieve gebouwspecificaties de lengte van de functionele levensduur positief kan beïnvloeden.

Wanneer de score in de tabel een - - aangeeft, heeft de fysieke analyse een negatieve score opgeleverd en is dit negatieve aspect bevestigd door de voormalig huurders als potentiële verhuisredenen. Dit geeft de pijnpunten aan tussen vraag (de huurder verwacht dat deze gebouwspecificatie aanwezig zal zijn) en aanbod (het gebouw kan niet voldoen aan de verwachting van de huuder). Oftewel de mismatch die mede geleid hebben tot het verlaten van het kantoorgebouw en beëindiging van de functionele levensduur. Verondersteld kan worden dat deze negatieve gebouwaspecten vermeden dienen te worden om de lengte van de functionele levensduur positief te kunnen beïnvloeden.

De fysieke analyse vertegenwoordigt een zo objectief mogelijke methode om de gebouwspecificaties te omschrijven en te beoordelen. Wanneer een score + - of - + is behaald wordt discrepantie aangegeven tussen de score behaalt in de fysieke analyse en de beoordeling van voormalig huurders. Dat duidt op het feit dat achteraf gebleken is dat de meetbaarheid voor sommige gebouwspecificaties moeilijk is in te schatten. De gebruikte analyse tool blijkt hierin niet toereikend te zijn en zou bij eventueel vervolgonderzoek voor verbetering vatbaar zijn. Deze zijn voor de overzichtelijkheid in de tweede tabel opgenomen en aangeduid met een X.

De grijs tinten komen wederom overeen met de eerder aangebrachte verdeling binnen het theoretisch kader aan de hand aanpasbaarheid die binnen de verschillende bouwlagen gelden. In de tabel staan ook het aantal huurders dat de betreffende gebouwspecificatie heeft beoordeeld.

Een - - score in een moeilijk aanpasbare bouwlaag zal vanuit het theoretisch kader een hogere leegstand vertonen dan een + + in de zelfde bouwlaag. Naar verwachting zullen de scores in de andere lagen minder invloed hebben op de leegstand.

Gebouwspecificatie	Indicator	Juliana (n=0)	Beatrice (n=0)	Ringpark (n=3)	Berghaus (n=6)	Wilhelmina (n=4)	Prinsen hof (n=3)	Modrôme (n=6)	Fashion House (n=3)	Konings hof(n=4)	Trivium (n=3)
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO				+ + (1)			+ + (1)		+ + (1)	
Vorm	Bijzonder opvallend project					+ + (2)					
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar							- - (1)		- - (2)	
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m										
	Stramien > 8m										
	Hoger dan 2,6m										
Interieur - grootte entree	Hoogte entree min. hoger dan std verdieping			+ + (1)		+ + (2)					- - (1)
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides			+ + (1)							- - (1)
	Ruimtelijkheid - glasgevel			+ + (1)		+ + (2)					- - (1)
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer										
	Aantal liften > 3										
	Hoogwaardig - standaard of sober					+ + (2)			+ + (3)		
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Technische staat				- - (3)				+ + (3)		
	Opvallende architectuur					+ + (2)					- - (1)
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen					+ + (2)					
Uiterlijk - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw										
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht							+ + (2)			
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid										
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid			- - (1)	+ + (1)						
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie										
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie			+ + (1)	+ + (2)	+ + (2)		- - (2)		+ + (2)	- - (1)
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant										
	Aanwezigheid verdieping-pantry										
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober				+ + 2	+ + (2)					
Interieur - afwerking	Technische staat							- - (2)			
Leegstandsniveau		0%	0%	13%	17%	27%	37%	40%	53%	55%	62%

¹³ Dit overzicht geeft een totaalbeeld van de matches (+ +) en mismatches (- -) gevonden binnen de cases. In de tabel staan ook het aantal huurders dat de betreffende gebouwspecificatie heeft beoordeeld.

Gebouwspecificatie	Indicator	Juliana	Beatrix	Ringpark	Berghaus	Wilhelmina	Prinsenhof	Modrôme	Fashion House	Koningshof	Trivium
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO										
Vorm	Bijzonder opvallend project										
	Vrij indeelbaar										
Plattegrondindeling	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m									X (+ -)	
	Stramien > 8m									X (+ -)	
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m										
	Hoogte entree min. hoger dan std verdieping										
Interieur - grootte entree	Ruimtelijkheid - gebruik van vides										
	Ruimtelijkheid - glasgevel										
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer										
	Aantal liften > 3										
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober										X (+ -)
	Technische staat							X (+ -)			
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur										
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen										
Uiterlijk - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw										
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht										
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid				X (+ -)						
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid										
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie			X (+ -)	X (+ -)			X (+ -)	X (+ -)	X (+ -)	
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie										
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant										
	Aanwezigheid verdieping-pantry										
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober										X (+ -)
Interieur - afwerking	Technische staat				X (+ -)						
Leegstandsniveau		0%	0%	13%	17%	27%	37%	40%	53%	55%	62%

De X geeft aan dat de beoordeling vanuit de analyse verschillend is met de beoordeling die de voormalig huurders geven aan de dezelfde gebouwspecificatie.

Vanuit de resultaten van deze cross case study blijken de gebouwspecificaties plattegrondindeling, met name de vrije indeelbaarheid, en de fysieke vorm van de entree de grootste invloed te hebben op de functionele levensduur en de daarbijbehorende leegstand binnen de onderzochte kantorenlocatie. Deze bevinden zich in de moeilijk aanpasbare gebouwlaag. De functionele mismatch in de vrije indeelbaarheid komt bovendien drie keer voor en laat daarmee zijn belangrijkheid zien. Bij de gebouwen waar de functionele mismatch (- -) aanwezig zijn kan worden gesteld dat de leegstand aan deze eigenschappen terug te leiden valt. Deze score dient dus vermeden te worden en dient bij voorkeur een match (+ +) te zijn. Andersom is dat niet het geval, want de resultaten laten niet zien dat de aanwezigheid van één goede gebouwspecificatie onderscheid maakt in het leegstandspercentage. De resultaten in ogenschouw nemend bestaat het vermoeden dat de lage leegstandspercentage te danken is aan de aanwezigheid van veel positieve scores en zo weinig mogelijk negatieve scores.

De andere mismatches die binnen de onderzochte locatie ook aanwezig waren bevinden zich in de gebouwspecificaties uiterlijke verschijning, comfort, faciliteiten en interieur. Deze gebouwspecificaties zijn daarmee erg belangrijk bevonden door de huurders, maar de kwaliteit van het gebouw voldoet niet aan hun verwachtingen. Aangezien deze in de medium en makkelijk aanpasbare gebouwlaag liggen, zal de invloed op de functionele levensduur, en de daarbij behorende leegstand lager zijn.

Conclusie

De resultaten uit de cross case study laten zien dat een - - score in een moeilijk aanpasbare gebouwlaag een hogere leegstand vertoont dan een + + in de zelfde gebouwlaag, waarmee de theoretische veronderstelling wordt bevestigd. De verwachting dat de scores in de andere lagen minder invloed hebben op de leegstand wordt blijkt uit het feit dat de goed presterende gebouwen binnen dit onderzoek enkel een functionele mismatch (- -) vertonen in de medium aanpasbare lagen. Daarnaast scoren zij in de moeilijk aanpasbare lagen ook een aantal + + scores, die waarschijnlijk zwaarder wegen, want deze gebouwen hebben een lagere leegstand. Daarnaast vertonen enkele gebouwen, die te kampen hebben met hoge leegstand, een functionele mismatch (- -) in de moeilijk aanpasbare lagen en hebben daar grotere invloed op dan de meerdere + + scores gevonden in de medium en makkelijk aanpasbare gebouwlagen. Hiermee wordt de veronderstelling dat de invloed op de functionele levensduur vanuit de moeilijk aanpasbare gebouwlaag hoger is dan vanuit de medium aanpasbare laag bevestigd.

Vanuit de data kan geconcludeerd worden dat een gebouw in het bezit van een functionele mismatch (- -) in een moeilijk aanpasbare gebouwlaag moeilijk afzetbaar is omdat de functionele levensduur waarschijnlijk niet verlengd gaat worden. Vanwege de hoge investeringskosten en lange doorlooptijd die een verbeterende mutatie (van een - - een + + maken) met zich meebrengt zal dit uitblijven en zal het kantoorgebouw nog steeds niet kunnen voldoen aan de eisen en wensen van de huurders, oftewel een continue mismatch ontstaat. Daarmee zal de leegstand blijven bestaan en wellicht groter worden als zittende huurders hun eisen en wensen ook niet meer passend zien in het kantoorgebouw. De aanzet van het belang van de aanwezigheid van een positieve score (+ +) en de afwezigheid van een negatieve score (- -) in een moeilijk aanpasbare gebouwlaag is hiermee gegeven. Dit zou bewerkstelligd kunnen worden door de gebouwspecificaties in de initiatieffase van het vastgoedproces (extra) aandacht te geven en op zo een flexibele manier uit te voeren, zodat die aan zoveel mogelijk wensen en eisen aan te passen zijn en daarmee de functionele levensduur positief kunnen beïnvloeden.

Gebouwen met een functionele mismatch in de medium en makkelijk aanpasbare laag zouden zich makkelijker kunnen aanpassen aan de wensen en eisen die de huurders stellen aan het gebouw, echter kunnen concurrerende gebouwen dit ook. In een breder perspectief is dus maar de vraag of een mutatie in de medium of makkelijk aanpasbare laag een gewenst effect heeft op de afzetbaarheid van het gebouw. Dit wordt door de resultaten van dit onderzoek negatief bevestigd, want investeringen gedaan binnen drie cases waarbij de entree een opknopbeurt kreeg hebben niet geleid tot een hogere bezetting. Hiermee wordt de

veronderstelling dat de medium en makkelijk aanpasbare gebouwlagen geringer van invloed zijn op de bekrachtigd.

Opvallend is dat niet alle voormalig huurders dezelfde negatieve punten aangaven als minpunten bij de beoordeling van het gebouw. Dit ondersteunt de in het theoretisch kader beschreven theorie dat verschillende gebruikers verschillende percepties hebben van het vastgoed en dat voor de ene gebruiker een gebouw onbruikbaar kan zijn terwijl een andere gebruiker veel nut kan hebben bij het gebruik van het zelfde gebouw (Den Heijer & van der Voordt, 2004; Koppels et al., 2007; Mansfield & Pinder, 2008).

Gedurende het onderzoek kwam steeds meer naar voren dat de prijs-kwaliteit verhouding tegenwoordig steeds belangrijker is geworden, omdat de huurder een keuze heeft binnen een vraaggestuurde markt. Dat betekent dat de kwaliteit hoog zal moeten zijn en blijven, zodat onderhoud een essentiële rol zal gaan spelen. Dat blijkt uit de resultaten waarbij zowel het onderhoud (technische staat) aan de gevel en het interieur een groot aantal mismatches naar voren is gekomen.

Een andere opvallende conclusie is die in relaties staat tot de prijs-kwaliteit verhouding is dat de gesprekken met de voormalige huurders van de cases uitwijzen dat de relatie huurder-verhuurder ook belangrijk kan zijn voor de afzetbaarheid van een kantoorgebouw. De slechte relatie tussen huurder en verhuurder heeft in het Koningshof en het Modrôme hebben daadwerkelijk geleid tot leegstand in het gebouw. Het goed presterende Beghaus Plaza is al een aantal huurders kwijtgeraakt door een slechte huurder-verhuurder relatie. De voormalige huurders laten weten dat ze dit hebben weten te compenseren door nieuwe huurders voordelen te bieden. Dit zal op de lange termijn waarschijnlijk niet afdoende te zijn om huurders te behouden. Berghaus Plaza zit bovendien al op het randje van slecht presteren.

In het Prinsenhof, de Wilhelmina-toren en het Trivium is de relatie huurder-verhuurder uitstekend te noemen, maar is het leegstandsniveau in die kantoorgebouwen zo hoog dat zij binnen dit onderzoek vallen onder de slecht presterende kantoren. Dit geeft aan dat een goede huurder-verhuurder relatie niet altijd leidt tot hogere verhuren, maar dat kan wel een voorwaarde zijn.

5. Conclusies

In dit hoofdstuk wordt de hoofdvraag beantwoord en wordt de gestelde hypothese getoetst. Daarnaast worden conclusie getrokken die op basis van dit onderzoek zijn te maken.

De kern van het onderzoek is als volgt te omschrijven.

Het doel van dit onderzoek draagt bij om het toekomstige aanbod (nieuwe kantoren) zo lang mogelijk de veranderende huisvestingsvraag (huidige en toekomstige vraag) te laten accommoderen (functionele levensduur) door het toepassen van flexibele gebouwspecificaties die aan de hand van bestaande gebouwen (huidige aanbod) gedefinieerd kan worden. Dit onderzoek tracht inzichtelijk te maken welke gebouwspecificaties de lengte van de functionele levensduur zou kunnen beïnvloeden door middel van het gebruik van de gebouwlagentheorie die Brand (1994) hanteert.

Vanuit de kern is een hoofdvraag gedestilleerd die als volgt luidde:

Kan de functionele levensduur van nieuwe kantoren worden verlengd door toepassing van specifieke gebouwspecificaties?

Concluderend vanuit de resultaten gevonden in dit onderzoek zou de functionele levensduur kunnen worden verlengd door toepassing van specifieke gebouwspecificaties. De toepassing van specifieke gebouwspecificaties dienen te zorgen voor zoveel mogelijk positieve scores in alle aanpasbare gebouwlagen om de lengte van de functionele levensduur positief te kunnen beïnvloeden. De resultaten binnen dit onderzoek wijzen uit dat de positieve scores in de moeilijk aanpasbare gebouwlagen de meeste invloed op de lengte van de functionele levensduur, dus daar dienen de meeste scores positief te zijn om de functionele levensduur zo groot mogelijk te maken.

Een moeilijk aanpasbare gebouwlaag zal minder snel een mutatie ondervinden vanwege de hoge investeringskosten. Dat kan betekenen dat een benodigde mutatie minder snel uitgevoerd zal worden, waardoor de functionele levensduur eerder zal eindigen omdat het gebouw de wensen en eisen van de (potentiële) huurder niet meer kan accommoderen. Als een mutatie uitblijft kan de functionele levensduur dus niet verlengd worden, waardoor leegstand zal ontstaan. Mutaties zijn in medium en makkelijk aanpasbare gebouwlaag eerder uitvoerbaar want deze zijn minder investeringsgevoelig dan mutaties in de moeilijk aanpasbare gebouwlaag. Concurrerende kantoorgebouwen zouden deze mutaties kunnen volgen zodat hun kantoorgebouwen op dezelfde manier kunnen voldoen aan de gestelde eisen, zodat de huurder alsnog de keuze heeft en het onderscheidend vermogen nihil is. Gevolg is dat de concurrerende positie van het kantoorgebouw daarmee beperkt blijft. Een voorbeeld hiervan is een verbetering van de aankleding van het interieur, die relatief goedkoop is en een korte doorlooptijd vergt.

Een verlenging van de functionele levensduur is *niet* terug te leiden naar één specifieke gebouwspecificatie. De resultaten van dit onderzoek tonen aan dat een combinatie van positieve scores binnen de moeilijk aanpasbare gebouwlaag de grootste kans biedt op een laag leegstandsniveau. Ondanks de verschillende mate van invloed die de afzonderlijke gebouwspecificaties bezitten op de functionele levensduur, zullen ze moeten samenwerken om het gebouw van een eventueel verlengde functionele levensduur te kunnen voorzien. Een gebouwspecificatie alléén kan niet zorgen voor een goed presterend gebouw. Daarentegen kan één gebouwspecificatie wel de hoofdreden zijn voor leegstand die heerst in het betreffende gebouw.

Theoretisch gezien zouden de gebouwspecificaties die zich in de moeilijk aanpasbare gebouwlaag bevinden, zo flexibel mogelijk moeten worden uitgevoerd om de meest uiteenlopende huurderseisen en wensen van verschillende (potentiële) huurders te kunnen accommoderen. Zo wordt de kans dat een huurder blijft zitten, of een andere huurder die interesse heeft in het kantoorgebouw, vergroot en daarmee wordt de functionele levensduur ook vergroot. De resultaten van de casestudy's binnen dit onderzoek laten

zien dat dit niet altijd van toepassing is, want wanneer de gebouwspecificaties flexibel zijn toegepast blijkt ook leegstand voor te komen. Dit blijkt te maken te hebben met organisatorische en financiële redenen wat de leegstand binnen deze Amsterdamse kantorenlocatie niet alleen kwalitatief maakt, maar ook kwantitatief van aard. Met andere woorden is een flexibele toepassing van gebouwspecificaties in de moeilijk aanpasbare lagen geen garantie op succes, maar vergroot het wel de afzetbaarheid van het kantoorgebouw.

Naarmate het onderzoek vorderde kwam naar voren dat de prijs-kwaliteit verhouding tegenwoordig steeds belangrijker is geworden, aangezien de huurder zijn voordeel kan doen met keuzemogelijkheden doen in een vraaggestuurde markt. Een goede prijs-kwaliteit verhouding betekent ook dat de kwaliteit van het gebouw hoog zal moeten blijven, waardoor onderhoud een steeds fundamenteelere rol gaat spelen. Al is het materiaal hoogwaardig, achterstallig onderhoud kan dit teniet doen, wat betekent lage kwaliteit en zou kunnen resulteren in een huurder die vertrekt.

Dat zal ook betekenen dat de verhuurder-huurder relatie een steeds groter belang gaat innemen en uitstekend moet zijn. Tijdens de gesprekken met de voormalig huurders is dit veelvuldig (negatief) aan bod gekomen en blijken essentieel. Veel voormalig huurders hebben uitgesproken blij te zijn niets meer met de voormalig verhuurder te maken te hebben en dat kan als negatief worden beschouwd in een vraaggestuurde markt. Een goede verhuurder-huurder-relatie is geen garantie op een betere afzetbaarheid, maar kan wel als voorwaarde worden gezien.

De leegstand binnen de onderzochte kantoren in het WFC kantorengedebiet is niet in alle gevallen toe te schrijven aan de slechte kwaliteit van de gebouwen. Een aantal slecht presterende kantoorgebouwen blijken kwalitatief uitstekend, marktomstandigheden blijken hier de hoofdzak.

Toetsing hypothese

De hypothese die gesteld is in hoofdstuk 1 luidt:

Een functionele mismatch in een moeilijk aanpasbare gebouwlaag zou de functionele levensduur van een gebouw meer kunnen beïnvloeden dan een functionele mismatch in een medium of makkelijk aanpasbare gebouwlaag.

Op basis van de gevonden resultaten in dit onderzoek kan de gestelde hypothese niet volledig eenduidig worden aangenomen voor de onderzochte perifere kantorenlocatie in Amsterdam, maar de resultaten uit de cross case analyse laten wel een duidelijke indicatie zien dat een functionele mismatch binnen een moeilijk aanpasbare gebouwlaag de meeste invloed kan hebben op de lengte van de functionele levensduur.

Toetsing andere veronderstellingen

- De veronderstelling dat de kwaliteit van het gebouw een belangrijke factor is geworden bij een verhuisbeslissing kan deels worden onderschreven aan de hand van de resultaten verkregen uit de gesprekken met de voormalige verhuurders.
- De veronderstelling dat kwalitatief goede gebouwen weinig leegstand vertonen is onwaar gebleken. Andersom geldt ook niet dat kwalitatief achterblijvende gebouwen veel leegstand vertonen. Dit kan zijn door financiële of organisatorische omstandigheden; de daarvoor relevante informatie ontbreekt.
- Investeringsen die gedaan zijn om het gebouw op te knappen (interieur en exterieur) om zodoende beter te voldoen aan wensen en eisen van huurders blijken in dit onderzoek niet het gewenste effect te hebben.

6. Aanbevelingen

De terughoudendheid in het verstrekken van informatie van sommige partijen die tijdens dit onderzoek naar voren is gekomen heeft het onderzoek beperkt. Een transparante aanwezigheid van de volledige huurdersgeschiedenis, financiële gegevens van (her)investeringen en de toegankelijkheid van het gebouw waren onderdelen waarop de gebouwen uitgebreider op geanalyseerd konden worden. Hierdoor zou het verloop van de gebouwen veel beter in kaart kunnen worden gebracht.

De korte gesprekken gevoerd met de voormalig huurders zouden uitgebreid kunnen worden. Tijdens de verwerking van de data die ontstaan is door de gesprekken met de voormalig huurders kwamen dezelfde gebouwspecificaties naar voren. Dit zou kunnen duiden op een valide uitkomst wat betreft de resultaten gevonden in de match tussen vraag en aanbod. Om de uitkomst te kunnen bekrachtigen kan het gesprek wellicht omgevormd worden door een gerichte vragenlijst waarbij alle gebouwspecificaties aan bod komen zodat daar uitspraken over gedaan kunnen worden. In dit onderzoek kan dat niet gedaan worden omdat die gegevens ontbreken.

In dit onderzoek is geïnterviewd in hoeverre specifieke gebouwspecificaties impact hebben op de lengte van de levensduur, en daarmee de samenhangende leegstand. Aansluitend onderzoek zou een onderzoek kunnen zijn waarin gezocht wordt naar de optimale dimensies van de gebruikte afzonderlijke gebouwspecificatie voor een kantoorgebouw zodat de grootst mogelijke kans ontstaat voor een optimale lengte van de functionele levensduur.

Locatiekenmerken zullen ook een belangrijke factor spelen bij de keuze om te verhuizen. Die zijn hier geïsoleerd, maar de locatiekenmerken zijn moeilijk uit te sluiten bij verhuisovertredingen voor een organisatie en zullen dan ook meewegen bij een verhuisbeslissing. De onderzoeksresultaten hebben betrekking op een Amsterdamse perifere kantorenlocatie. Dit onderzoek zou derhalve herhaald kunnen worden op andere, soortgelijke locaties waarbij onderzocht kan worden of de resultaten van dit onderzoek gevalideerd kunnen worden door de resultaten van het herhalingsonderzoek.

7. Epiloog

Tijdens mijn afstudeeronderzoek heb ik te maken gehad met motivatieproblemen. Dit zijn moeilijke perioden van het afstuderen, die het proces erg moeilijk hebben gemaakt. Ik kijk dan ook met gemengde gevoelens terug naar mijn afstudeerperiode. Enerzijds waren de moeilijke tijden zwaar en was het eerlijk gezegd niet leuk. Anderzijds waren er ook leuke perioden die mijn motivatieniveau erg omhoog deden gaan. Ik ben erachter gekomen dat mijn sterke punten en mijn plezier liggen bij de meer praktijkgerichte onderdelen van het afstudeeronderzoek, zoals de dataverzameling en veldwerk waarbij vele partijen gesproken zijn. Iets waar ik minder plezier in heb beleefd is het vele leeswerk dat de literatuurstudie omvatte en waarbij ik vaak de boeken opzij heb gelegd omdat ik door de bomen het bos niet meer zag. Gelukkig hebben mijn begeleiders daar structuur in geboden en daar ben ik ze dan ook zeer erkentelijk voor.

Uiteindelijk hebben de goede momenten, de krenten in de pap, gezorgd voor een overheersend positief gevoel waarmee ik deze up en down periode afsluit. Ik ben erachter gekomen dat in mijn karakter een goede portie doorzettingsvermogen schuilt, die af en toe erg geprikkeld moet worden, maar dat die er is, ben ik nu van overtuigd. Mijn vrienden en familie hebben altijd in mij geloofd in de momenten wanneer ik dat zelf niet meer deed. Zij hebben mij waar mogelijk erg goed geholpen, en belangrijker wanneer ik dat toeliet, want dat ligt absoluut niet in mijn karakter. Ik ben daarin werkelijk positief veranderd: hulp vragen is niet erg! Ik ben mijn vrienden en familie daar zeer dankbaar voor.

Wat mij is opgevallen tijdens dit afstudeeronderzoek is dat enkele bedrijven niet of moeilijk over wilden of konden gaan tot het verstrekken van gegevens die voor mijn onderzoek relevant waren. Of dit kwam door tijdgebrek, ontbreken van data of uit strategische overwegingen is mij tijdens het onderzoek niet duidelijk geworden. Het maakte mij echter wel erg lastig om onderbouwde data te kunnen vinden voor mijn afstudeeronderzoek en heeft mij daarin enigszins belemmerd.

8. Literatuur

- Baarda, D.B., M.P.M. de Goede. (2001). *Basisboek methoden en technieken*. Stenfert Kroese, Leiden.
- Baum, A (1993), "Quality and Property Performance", *Journal of Property Valuation and Investment*, 12 (1); 31-46.
- Blakstad, S. H. (2001) *A Strategic Approach to Adaptability in Office Buildings*. Norwegian University of Science and Technology.
- Bottom, C; S. McGreal & G. Heaney. (1997). Evaluating office environments using tenant organization perceptions. *Facilities*, 15 (7/8); 195-203.
- Bottom, C.; S. McGreal & G. Heaney. (1998). The suitability of premises for business use: an evaluation of supply/demand variations. *Property Management*, 16 (3); 134-144.
- Brand, S. (1994). *How buildings learn; what happens after they're built*. New York, Viking.
- DTZ Zadelhoff. (2010). *Het aanbod veroudert, de Nederlandse markt voor kantoorruimte I maart 2010*. Amsterdam, DTZ Zadelhoff v.o.f.
- DTZ Zadelhoff. (2013). *Waar vraag en aanbod elkaar vinden, de markt voor Nederlands commercieel onroerend goed*. Utrecht, DTZ Zadelhoff v.o.f.
- DTZ Zadelhoff. (2014). *Nederland compleet, factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt I januari 2014*. Utrecht, DTZ Zadelhoff v.o.f.
- DTZ Zadelhoff. (2013). *Kiezen voor kernsteden I januari 2014*. Utrecht, DTZ Zadelhoff v.o.f.
- Duffy, F. & Powell, K. (1997). *The new office*. London, Conran Octopus.
- Dynamis. (2012). *Sprekende cijfers kantorenmarkt '12*. Utrecht, Dynamis.
- Geerdink, M. (2012). Vastgoed in beweging. *Real Estate Magazine*, 82/2012; 25-27.
- Heijer, A. den, G.A.M. Vijverberg. (2004). *Vastgoed in beweging, Inleiding vastgoed management*. Dictaat Real Estate & Housing, faculteit Bouwkunde, TU Delft.
- Hoekstra, J. & M. Wintgens. (2012). Pleidooi voor onttrekkingsfonds; Juridische aspecten van kantorenleegstand, *Real Estate Magazine*, 83/2012; 24-27.
- Jonge, H. De; A. den Heijer; D.J.M. Van der Voordt. (2004). *Wat is vastgoed?, Inleiding vastgoed management*. Dictaat Real Estate & Housing, faculteit Bouwkunde, TU Delft.
- Kamerling, J.W. (2004). *Jellema hogere bouwkunde: 9. Bouwmethoden: Utiliteitsbouw* Utrecht/ Zutphen, ThiemeMeulenhoff.
- Korteweg, P.J. (2002). *Veroudering van kantoorgebouwen: probleem of uitdaging?* Universiteit Utrecht, Utrecht.

- Koppels, P.; H.T. Remøy; C. van Oel & H. de Jonge. (2007). *Office characteristics and the fitness-for-use; a delphi-approach*. ERES 2007.
- Kumar, R. (2011). *Research Methodology: A Step-by-Step Guide for Beginners*. London, SAGE.
- Lemer, A.C. (1996). Infrastructure Obsolescence and Design Service Life. *Journal of Infrastructure Systems*, 2 (4); 153-161.
- Mansfield, J.R.; Pinder, J.A. (2008). "Economic" and "functional" obsolescence: Their characteristics and impacts on valuation practice. *Property Management*, 26 (3); 191-206.
- Meel, J.J. van. (2000). *The European office: office design and national context*. Technische universiteit Delft.
- Meel, J.J van. (2011). The origins of new ways of working. *Facilities*, 29 (9/10); 357-367.
- Meijel, L. van. (2013). *Kantoorgebouwen in Nederland; 1945-2015: cultuurhistorische en typologische quickscan*. In opdr.van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Nationaal Programma Herbestemming.
- NVM (2013). *Kantorenmarkt Randstad 2013*. Nieuwegein, NVM Business.
- Preiser, W.F.E., H.Z. Rabinowitz, E.T. White. (1988). *Post-Occupancy Evaluation*. Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- Preiser, W.F.E. & J.C. Vischer. (2005). *Assessing Building Performance*. Elsevier, Burlington.
- Remøy, H.T. (2010). *Out of Office: A study on the cause of office vacancy and transformation as a means to cope and prevent*. Delft, IOS Press.
- Remøy, H. en Th. Van Der Voordt. 2009. *Sustainability by adaptable and functionally neutral buildings*. SASBE 2009 conference proceedings. Delft, juni 2009.
- Remøy, H.T. & Van der Voordt. (2011). *Redesign - upgrading the building stock to meet (new) user demands*. Management and Innovation for a Sustainable Built Environment, Amsterdam, The Netherlands.
- Voordt, D.J.M. van der & H.B.R. van Wegen (2002), 'Ex post evaluation of buildings' in *Ways to research and study architectural, urban and technical design*, blz 151-158. Delft University Press, Delft.
- Vos, P; J. van Meel & A. Dijcks. (1999). *The Office, the whole office and nothing but the office*. Delft University of Technology, Department of Real Estate and Project Management.
- Vries, J.C. De. (2007). *Presteren door Vastgoed: onderzoek naar de gevolgen van vastgoedtingrepen voor de prestatie van hogescholen*. Technische universiteit Delft.
- Yin, R.K., (1994). *Case Study Research. Design and Methods*. SAGE Publications, USA.

Online nieuwsartikelen

- Vastgoedjournaal.nl (laatst gewijzigd 21 januari 2013), *Hanzevast verhuurt dubbel zoveel meters bij korter lopende huurcontracten*, <http://www.vastgoedjournaal.nl/news/9844/15/Hanzevast-verhuurt-dubbel-zoveel-meters-bij-korter-lopende-huurcontracten/> [geraadpleegd 24 januari 2013].

Bijlage A Voormalig huurders Ringpark

Onderstaand schema geeft het verloop van de huurders weer door de tijd. Heeft een bedrijf alleen in 2013 een blokje dan zijn daar verder geen gegevens over bekend, wanneer zij het pand betrokken hebben. Daarnaast kan een huurder in de tijd één jaar als periode aangemerkt hebben. Dan is de datum van betrekking bekend maar niet de vertrekdatum. Als een huurder niet meer op de naamplaten staat of een ander adres heeft, kan die worden aangemerkt als voormalig huurder.

[illegible]

Metro Holland BV - Paul Smit

Metro Holland BV heeft vanaf 1999 tot en met juli 2010 haar kantoor op de eerste etage gehouden in het Koningshof. Vervolgens is het bedrijf verhuisd naar het nabij gelegen Ringpark. Daar was tot eind 2012 het kantoor gevestigd totdat de Telegraaf Media Group de organisatie heeft overgenomen, waardoor een verhuizing, naar het TMG gebouw aan de Basisweg te Amsterdam, binnen 3 jaar een feit was.

De laatste verhuizing heeft duidelijk geen kwalitatieve beweegredenen, enkel organisatorisch. De eerste verhuizing van het Koningshof naar het Ringpark is door Paul Smit omschreven als kostenbesparend. Waarschijnlijk liep het contract op zijn einde en was een verhuizing aantrekkelijk. Het Koningshof had volgens dhr. Smit wel meer uitstraling en was sfeervoller dan het Ringpark. De aanwezigheid van een receptie was in het Ringpark een groot pluspunt. In het Koningshof was een eigen receptie gecreëerd in het kantoor.

Metro Holland BV was gevestigd aan de Delflandlaan 4 op de eerste etage aan de lange zijde van het pand.

NSL Architecten - Hans Hoppenbrouwer

NSL Architecten heeft in het Ringpark gezeten van 2001 tot en met 2010. De hoofdreden voor dit architectenbureau om (de dependance van) het Ringpark te verlaten is een organisatorische geweest, namelijk een fusie met een architectenbureau in Beverwijk. Zij waren groter en hadden een belangrijke klant daar gevestigd. Kwalitatieve redenen had NSL Architecten niet, maar dhr. Hoppenbrouwer kon wel vertellen

dat de klimaatbeheersing en met name het niet kunnen openen van de ramen bij huurders negatieve invloed heeft op de waardering van het kantoorgebouw.

MarviQ, voormalig huurder in het Ringpark, heeft helaas aangegeven niet te willen meewerken aan dit onderzoek.

Conclusie

- Gesproken huurders om economische en organisatorische motieven vertrokken
- Pluspunten: grote entree met receptie
- Minpunten: klimaatbeheersing, niet operationele ramen

[illegible]

Vivienne H. Argenturen - Vivienne

Een groot negatief aspect is dat het onderhoud nogal te wensen over laat. Vooral het exterieur is in verval geraakt. Het interieur is wel opgeknapt om nieuwe huurders te trekken. Helaas heeft Vivienne daarnaast ook moeten constateren dat de eigenaar van het Berghaus Plaza, Kroonenberg Group, helaas haar pijlen heeft gericht op grote bedrijven en langjarige contracten. Daar past een onderneming als die van Vivienne niet tussen.

Jelle Haisma Agenturen - Jelle Haisma

Rimini Amsterdam - Wilma

Over de fysiek gebouwkenmerken was zij erg negatief, haar ervaring is een onplezierig gebouw. Sinds 2005 huurt Chellomedia extra ruimte en heeft die verbouwing gezorgd voor zeer slechte luchtcirculatie doordat gedeelten van verdiepingen werden afgesloten. De klimaatbeheersing is daardoor erg slecht geworden in het gebouw. Daarnaast was de fysieke indeling van het trappenhuis onprettig geworden, het gaf een

benauwend gevoel. Tevens was het beleid voor onderhoud slecht dat minimaal werd uitgevoerd. Voor deze kwaliteit is iedere prijs te hoog. Ze is blij dat het pand verlaten is.

Timbre Fashion - Anne-Brech Gondrie

Timbre Fashion heeft een periode van drie jaar een unit gehuurd in het Berghaus Plaza, van 2006 tot 2009. De belangrijkste reden om te verhuizen was economisch. De toeloop van potentiële klanten was minimaal en branche-gerelateerde bedrijven trokken uit het Berghaus Plaza weg. Dat was slecht voor de bedrijfsvoering.

De technische staat van de gehuurde unit was voldoende. Verder is het interieur van het gebouw opgeknapt en zijn units afgeboken om gezellige, gezamenlijke ruimtes te creëren met het doel meer huurders aan te trekken. Dit heeft niet het gewenste effect behaald volgens mevrouw Gondrie want ze merkte onlangs op dat dezelfde units nog steeds leeg stonden.

Het onderhoud aan het gebouw was minimaal. De zonneschermen waren vaak defect waardoor een onaangenaam klimaat ontstond omdat de klimaatbeheersing niet naar behoren werkte. Tevens zorgde dit voor scheuren in de ramen die dan voor rekening kwam van de huurder terwijl de servicekosten behoorlijk hoog waren.

In het verleden was het Berghaus Plaza een vooraanstaande locatie voor de mode, grote merken vestigden zich daar en werd om de locatie gevochten. Daar wilde je zitten als modebedrijf. Dat is nu niet meer het geval door de komst van niet branche-gerelateerde bedrijven. Dat is jammer, besluit mevrouw Gondrie.

Retail Trade Group - Patrick Kopijn

De Retail Trade Group heeft van 2003 tot 2009 een aantal units gehuurd in het Berghaus Plaza. De hoofdreden om te verhuizen is de verkoop geweest van het bedrijf aan Timbre Fashion. De bedrijfsvoering werd samengevoegd en het huurcontract is opgezegd. Daarnaast heeft de steeds slechtere vertegenwoordiging van de modebranche in het Berghaus Plaza meegespeeld.

Over het algemeen is dhr. Kopijn negatief over het Berghaus Plaza. Enige positieve aspect was de aanwezigheid van een gezamenlijke receptie. De klimaatbeheersing in het gebouw functioneerde slecht en het onderhoud aan het gebouw was minimaal. Hierdoor raakte het gebouw in verval: het licht was steeds kapot, zonneweringen deden het niet. Het meest vervelende vond dhr. Kopijn dat de huurders daar dan voor op moesten draaien, terwijl hoge servicekosten werden berekend. Concluderend is de betaalde huurprijs te hoog geweest voor de geleverde kwaliteit in het gebouw.

Conclusie Berghaus Plaza

In het verleden was Berghaus Plaza een gewilde plek voor modemerken om zich te vestigen. Aantrekkelijk was de kleinschaligheid van het gebouw ten opzichte van het World Fashion Centre. Sinds de komst van niet mode-gerelateerde bedrijven heeft een achteruitgang plaatsgevonden in de aantrekkelijkheid van het Berghaus Plaza als vestigingsplaats voor modemerken. Dat wordt versterkt door de hoge investeringen die deze bedrijven hebben gedaan voor hun kantoren in het pand zodat zij niet snel zullen vertrekken.

Daarnaast versterken verhalen, dat de verhuurder liever grote huurders met meerjarige contracten in het pand ziet, de uitloop van de modemerken en wordt het Berghaus Plaza meer een kantoorverzamelgebouw. De algemene tendens die door de voormalige huurders wordt aangegeven is dat de branche-gerelateerde huurders vertrekken. Dit zorgt voor veel minder toeloop van potentiële klanten en dat is slecht voor de onderneming. Zeker toen UPC in het gebouw kwam en een groot gedeelte van het kantoorpand huurde was de modebranche grotendeels verdreven uit het Berghaus Plaza. Hierdoor hebben veel mode-gerelateerde bedrijven gekozen voor een verhuizing naar locaties waar de mode meer tot uiting komt.

Dit is ook te zien in het aanbod dat het Berghaus Plaza laat zien. Veel kleine units zijn te huur die zijn achtergelaten door modebedrijven. De eigenaar van het Berghaus Plaza heeft de wens dit gebouw nog meer te laten fungeren als verzamelgebouw voor kantoren en dat lukt doordat de (kleinere) modebedrijven wegtrekken uit het Berghaus Plaza.

In dit gebouw geven de huurders aan dat huurprijs die zij betaalden te hoog was voor de kwaliteit die het gebouw levert. Bovendien waren de servicekosten die daar bovenop komen ook erg hoog. De verwachte service en onderhoud bij een dergelijk bedrag bleven daarbij achter.

- Gesproken huurders om economische en organisatorische motieven vertrokken (1) terugloop potentiële klanten en terugloop mode-gerelateerde gevestigde bedrijven VI
- Pluspunten: parkeren, operationele ramen, faciliteiten, receptie en toiletgroep, alles II
- Minpunten: onderhoud (exterieur en interieur ook) IIII, klimaatbeheersing III, zonneschermen en licht defect.
- Interieur wel opgeknapt om huurders te trekken, tevergeefs II
- Huurder-verhuurder relatie slecht: verhuurder is alleen geïnteresseerd in grote bedrijven met langdurige contracten. Stelt huidige huurders achter. II 2)) flexibele opstelling
- Voor deze kwaliteit is de prijs te hoog, hoge servicekosten tegen minimaal onderhoud II

Bijlage C Voormalig huurders Wilhelmina-toren

[illegible]

Huurder A

De persoon die namens Robert Half International het woord deed wenste anoniem te blijven in haar uitingen. Deze naam zal dan ook vervangen worden bij publicatie tot een geaggregeerd niveau en zal verder genoemd worden als huurder A.

Deze huurder is verhuisd vanuit het Trivium naar de Wilhelmina-toren, zo'n kleine 300 meter verderop. De voornaamste reden was dat het huurcontract afliep en dat zij graag wilden uitbreiden, maar dat daar geen mogelijkheid voor was binnen het Trivium. Daarnaast heeft de Wilhelminatoren volgens de huurder een veel betere uitstraling, die past bij het type huurder die zij zijn. Dit geldt zowel voor het interieur als het exterieur van het gebouw. Daarnaast was de aanwezigheid van een centrale receptie in de Wilhelminatoren een belangrijk pluspunt. Het gemis van deze faciliteit in het Trivium verlaagde de waardering van dat kantoorgebouw aanzienlijk, in de optiek van deze huurder. Bovendien was de huurprijs in de Wilhelminatoren lager zodat ze meer waar voor hun geld kregen.

Omdat de locatie vrijwel identiek is kan worden aangenomen dat zij tevreden zijn met de locatie.

Everglades Law, voormalig huurder in de Wilhelminatoren, momenteel huurder in het Trivium, wilde helaas niet meewerken aan dit onderzoek. Het oriënterend gesprek doet vermoeden dat de wegens economische redenen, reductie van de organisatie, de reden van vertrek is geweest. Daarin kwam naar voren dat maar één jurist werkzaam is bij de organisatie.

European Recruiting Institute - Sander Sloeren

Voor een periode van twee jaar heeft deze organisatie ruimte gehuurd in de Wilhelminatoren. De hoofdreden van de verhuizing is financieel leidend geweest. ERI huurde teveel ruimte voor het aantal werknemers dat zij hadden waardoor kosten bespaard moest worden door het pand te verlaten na het aflopen van het tweejarig huurcontract.

De uitstraling van zowel het interieur als het exterieur waren erg representatief en ERI was daar dan ook erg tevreden over. Het paste goed bij het imago van de organisatie.

Bank of Scotland is voormalig huurder in de Wilhelminatoren maar wenste niet mee te werken aan dit onderzoek.

Conclusie

- Gesproken huurders om economische en organisatorische motieven vertrokken: II kostenbesparing
- Pluspunten: centrale receptie Uitstraling en representativiteit van gebouw, exterieur en interieur
- Minpunten: geen

- Huurder-verhuurder relatie: Uitstekend uitgaande van gesproken facility manager van een van de zittende huurders.
- Huurprijs was goed voor de geleverde kwaliteit, meer voor minder tov erg slecht presterende Trivium.

Bijlage D Voormalig huurders Prinsenhof

			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		Adidas														
											Arag					
		GGN Swier & vd Weijden														
													Morgan Green			
	Scan Management															
									SOS kinderdorpen							
											Far West					
													RAI Langfords			
													RAI vereniging			
													BXfield			

Adidas Group - Marga Zander.

De Adidas Group heeft van 2000 tot en met 2009 in de Prinsenhof kantoor gehouden. Adidas Group bezette het grootste gedeelte van het kantoor en is daarmee aan te merken als hoofdhuurder. Marga Zander is contactpersoon bij Adidas Group die geïnterviewd is aangaande de verhuisredenen van de Adidas Group. Zij gaf aan dat de hoofdreden van de verhuizing naar het Atlas gebouw in Amsterdam Zuidoost een organisatorische was. De fusering met Reebok heeft gezorgd voor een toename van het aantal werkplekken. Na de fusering was het aantal benodigde werkplekken gestegen van 85 naar 400. De Prinsenhof heeft volgens Adidas Group niet de capaciteit om die stijging te kunnen huisvesten. Een andere reden was, dat naast Adidas Group als hoofdhuurder, zich nog een andere huurder, GGN Swier & vd Weijden, in de Prinsenhof had gehuisvest die weigerde weg te gaan.

Kwalitatieve verhuisredenen waren niet aanwezig, Adidas Group was zeer tevreden over de fysieke kenmerken van het gebouw.

Scan Management - Dhr. Becht

Dhr. Becht heeft namens Scan Management mijn verzoek om de kwalitatieve verhuisredenen te verstrekken die ten grondslag lagen bij het vertrek uit de Prinsenhof ingewilligd. Bij Scan Management bestonden geen kwalitatieve verhuisredenen om de Prinsenhof te verlaten. De belangrijkste verhuisreden voor Scan Management is de economische crisis geweest. Het kantoorgebouw was op de groei betrokken, maar de recessie zorgde dat de organisatie uiteindelijk gehalveerd moest worden waardoor de organisatie het pand weer heeft moeten verlaten.

De tijd die deze organisatie was gehuisvest in de Prinsenhof hebben zij als prettig ervaren en waren zij zeer tevreden over de huisvesting, waarin ze veel hadden geïnvesteerd. Helaas sloeg de recessie toe, waardoor Scan Management de locatie weer heeft moeten verlaten. Aan de fysieke kenmerken van het kantoorgebouw heeft het niet gelegen, aldus dhr. Becht.

Bxfield - Dhr. Ex

Dhr. Ex heeft namens Bxfield aangegeven welke oorzaken ten grondslag lagen voor de verhuizing vanuit het kantoor de Prinsenhof. Ook deze huurder geeft aan dat de economische crisis veel invloed heeft gehad bij de beslissing dit kantoor te verlaten. Het was een financieel gegeven. Om de kosten te drukken hebben zij noodgedwongen het kantoorpand moeten verlaten.

De kwaliteit en uitstraling die het kantoorpand heeft paste volgens de heer Ex uitstekend bij een advocatenkantoor als Bxfield. Hij geeft aan dat zij zeer tevreden waren met het gebouw en de fysieke kenmerken daarvan tijdens hun verblijf in de Prinsenhof. Daarnaast was hij zeer te spreken over de huurprijs, die helaas vertrouwelijk is gebleven. Tevens vertelde de heer Ex dat Bxfield veel locaties in Amsterdam heeft bekeken en dat de Prinsenhof met kop en schouders boven de rest uit stak wat betreft locatie, faciliteiten, kwaliteit en huurprijs.

De kwaliteit en uitstraling was goed, waarbij een prettige sfeer heerste met andere huurders op een goed bereikbare locatie. sluit dhr. Ex af.

Conclusie voormalige huurders de Prinsenhof

Na onderzoek onder de voormalige huurders van het kantoorgebouw de Prinsenhof is duidelijk naar voren gekomen dat de fysieke gesteldheid van het kantoorgebouw gedurende haar bestaan van goede kwaliteit is geweest. De (voormalig) huurders gaven aan dat de kwaliteit van het gebouw absoluut niet de reden was voor vertrek. Dit was een organisatorische of economische verklaring. De huurprijs die gevraagd wordt is volgens de huurders, gezien de kwaliteit, marktconform.

Geconcludeerd kan worden dat het kantoor de Prinsenhof *niet* om kwalitatieve redenen gedeeltelijk leegstaat, maar dat de recessie en de daarmee gepaarde teruglopende vraag naar kantooroppervlak de oorzaak is.

Vanuit de vraagkant zijn geen negatieve fysieke eigenschappen te ontdekken in het kantoorgebouw de Prinsenhof.

- Gesproken huurders om economische en organisatorische motieven vertrokken: organisatorisch kostenbesparing II geen kwalitatieve verhuisredenen
- Pluspunten: centrale receptie Uitstraling en representativiteit van gebouw, exterieur en interieur alles goed verzorgd.
- Minpunten: geen
- Huurder-verhuurder relatie: Uitstekend uitgaande van gesproken facility manager van de eigenaar.
- Huurprijs was goed voor de geleverde kwaliteit, tov veel locaties in Amsterdam

het Modrôme was vijf jaar oud en dateert uit een economisch goed klimaat. Ritense heeft verschillende locaties bekeken en kwam tot de conclusie dat een betere prijs voor betere kwaliteit aanwezig is.

Kees Kochx Agenturen - Kees Kochx

Deze organisatie heeft een lange periode gezeten in het Modrôme. Vanaf 1983 tot en met 2008 was het Modrôme de thuishaven van Kees Kochx Agenturen. De reden voor het verlaten van het pand was de bedrijfsbeëindiging vanwege het bereiken van een respectabele leeftijd.

Kwalitatieve verhuisredenen waren voor deze huurder niet aanwezig. Aantrekkelijke aspecten van het gebouw waren voor deze huurder grote ramen en zelf te reguleren klimaat beheersing. Daarnaast was het ontbreken van een receptie geen punt want alle klanten kwamen op afspraak.

Dhr. Kochx gaf aan dat door de jaren de naam van het gebouw is veranderd. In eerste instantie heette het gebouw Stibbe mantelfabriek. Vervolgens is deze huurder vertrokken en is het favoriet gebouw gaan heten, voordat het Modrôme werd genoemd.

Lex Pekelharing Agenturen - Lex Pekelharing

Het bedrijf Lex Pekelharing Agenturen was van 1996 tot 2011 gevestigd in het Modrôme. De hoofdreden van vertrek was de overname van het bedrijf door een andere partij. De bedrijfsvoering in het Modrôme is komen te vervallen en daarom is het huurcontract opgezegd. De voornaamste reden voor dhr. Pekelharing om zich in het Modrôme te vestigen was dat alles gerenoveerd was. De ruimten waren compact, het was een goede kale ruimte om een showroom in te maken. Verder waren de grote ramen voor het daglicht wel goed maar voor de klimaatbeheersing in het pand funest. Een ander negatief punt van het Modrôme voor dhr. Pekelharing was de afwezigheid van een receptie. Op die manier kunnen ongewenste gasten naar binnen en het is vaker voorgekomen dat zij met succes hebben weten te ontvreemden. Daar staat wel tegenover dat daar ook weer kosten aan verbonden zijn.

Dhr. Pekelharing was in de beginjaren erg tevreden over de mix van bedrijven die toentertijd gevestigd waren in het Modrôme. In verloop van de tijd heeft hij dat steeds slechter zien worden, minder branche gerelateerd en minder respectabele organisaties. Volgens hem kwam dat voornamelijk door de vele eigenaren en verhuurders die het pand door de jaren heen heeft gekend. Die probeerden met alle macht nieuwe huurders te trekken. Nieuwe huurders konden profiteren van lagere huurprijzen, terwijl trouwe huurders de prijs betaalden die afgesproken was in een economisch goede tijd. De huurcontracten deugden niet, aldus dhr. Pekelharing. Daarnaast werden dure servicecontracten opgelegd die volgens de huurders niet nodig waren, maar daar werd door de eigenaar niet naar geluisterd. Ook uit dhr. Pekelharing zijn ongenoegen over het betaald parkeren dat in de loop der jaren is ingevoerd. Dat ziet hij ook als een minpunt. Dat heeft echter meer met de locatie te maken.

Dhr. Pekelharing besluit dat een betere prijs-kwaliteit elders al gauw te vinden is.

Kris Reddering - Kris Reddering

Modebedrijf Kris Reddering is lange tijd huurder geweest in het Modrôme. Van 1994 tot begin 2013 heeft zij een showroom/kantoor gehad. Van 2008 tot en met begin 2013 deelde zij de showroom met een ander bedrijf om de kosten te drukken. Dat was ook de hoofdreden dat zij uit het pand is vertrokken. De huurprijs was veel te hoog voor de geleverde kwaliteit in het gebouw. Zij betaalde €240,- per m2, dat is meer dan het dubbele van het gemiddelde in de directe omgeving. Daar bovenop komen de servicekosten die niet gering waren. Zij gaf een voorbeeld dat een jaarlijkse stijging van 15%-20% normaal was. In haar streeve onderhandelingen met de verhuurder heeft zij met pijn in het hart besloten het pand te verlaten. Op het moment dat zij het pand betrok in 1994 was het een leuk en kleinschalig pand met enkel modemerken die zich daar hadden gevestigd. Na verloop van tijd is dat minder geworden. De verhuurder heeft bij de gemeente de bestemmingen weten te veranderen waardoor de modebedrijven verdreven worden.

Het exterieur is in 2010 opgeknapt en het interieur voor het laatst in 2003. De leegstand binnen het gebouw zorgen voor de opdrijving van de prijs, de huurders in de bezette ruimten moeten de algemene kosten

dragen. Weinig huurders betekent hogere kosten per huurder. Het onderhoud van het interieur was niet voldoende zodat verval optreedt. Daarnaast was de klimaatbeheersing verouderd. De aanwezige airco was gedateerd en functioneerde niet naar behoren. De aanwezige pantry lag te ver van haar kantoor af zodat zij zelf een pantry hebben ingebouwd in hun kantoor.

Vanwege de locatie van het kantoor in het gebouw was de afwezigheid van een receptie geen probleem. Een groot pluspunt was voor haar het eigen parkeerterrein.

conclusie

- Gesproken huurders om economische en organisatorische motieven vertrokken: II doelgroep huurder veel beter op huidige locatie geen kwalitatieve redenen. Overname, en te hoge huurprijs
- Pluspunten: grote ramen goed voor daglicht eigen airco. parkeren
- Minpunten: geen gezamenlijke receptie II, gedateerde uitstraling minimaal onderhoud weinig investering met gevolg intern verval. II Klimaatbeheersing; gedateerde airco door grote ramen II. Slechte indeelbaarheid van de ruimte (bruto-netto verhouding). Pantry te ver van unit
- Huurder-verhuurder relatie: slecht, bestaande huurders draaien financieel op voor nieuwe huurders. IIII
- Huurprijs was te hoog voor de geleverde kwaliteit, zeker ook de hoge servicekosten voor minimaal onderhoud. IIII betere kwaliteit elders zeker aanwezig. III
- Vroeger goede locatie met mode-gerelateerde merken, die trekken nu weg. II

Bijlage F Voormalig huurders Fashion House

89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
													Bianca van Leur											
																				De Jong fashion				
																				Cees de Best				
													AmsterdamLabels											
																				Erik de Groot Agenturen				
																				Astrid van Gorp Fashion				
																				MD Fashion Company				
												Van Oosterhout / Van Neck												
																				Mia Minor Mode				
			Paul Köster Mode																					
									Rijff Agency															
									Samm Fashion															
						SMLXL mode																		
						ZA-EK																		

Paul Köster Mode Agenturen - Paul Köster

Het bedrijf van dhr. Köster was gevestigd in het Fashion House. De reden dat dit bedrijf verhuisd is naar het World Fashion Center is dat de huidige eigenaar van het Fashion House geen interesse heeft in kortlopende contracten en enkel maar meerjarige contracten aanbiedt. Dhr. Köster heeft een bepaalde leeftijd bereikt dat een meerjarig contract niet meer past bij de strategische bedrijfsvoering.

Dhr. Köster heeft het Fashion House als een goede plek ervaren om in de modebranche zaken te doen. Helaas was de klimaatbeheersing niet optimaal. Het verwarmingssysteem is sterk verouderd, aldus dhr. Köster.

Daarnaast was de uitstraling van het exterieur onvoldoende. Lange tijd is dat verwaarloosd maar na lang aandringen van de zittende huurders is het exterieur deze zomer opgeknapt. Een hele verbetering vond dhr. Köster, die ook vertelde dat het ontbreken van een centrale receptie geen punt was.

ZA-EK - Jaqueline

Deze organisatie is in 2010 vertrokken vanuit het Fashion House. De reden van vertrek heeft een economische grondslag. Het was te stil, de aanloop van potentiële klanten bleef uit waardoor het voor dit bedrijf niet aantrekkelijk meer was om te blijven. Een negatief aspect van het Fashion House was dat goede merken in de modebranche op deze locatie niet meer terug te vinden zijn.

Een ander groot negatief aspect van het Fashion House was de uitstraling van het exterieur, die liet te wensen over. Jaqueline vond het begrijpelijk dat de opknabbeurt op zich heeft laten wachten omdat het Fashion House geen volledige bezetting kent wat huurders betreft waardoor ook de middelen voor een investering beperkt zijn gebleven. De gevelrenovatie heeft wel voor een veel beter uitstraling gezorgd.

Van Oosterhout Van Neck - Mark van Oosterhout

Het modebedrijf Van Oosterhout Van Neck is momenteel gevestigd in het WFC. Daarvoor hebben zij een unit in het Fashion House gehuurd in de periode van 2005 tot en met 2011. De hoofdreden dat deze huurder deze locatie heeft verlaten is dat de aanloop van de potentiële klanten erg terugliep. De reden hiervoor was dat veel toonaangevende modemerken steeds meer het Fashion House verlieten zodat een leegloop is geweest onder de huurders die hun business in de fashion hebben. Meespelend bij de verhuizing zijn ook de stoeve onderhandelingen geweest met de verhuurder die weinig bereid was om een huurverlenging met Van Oosterhout aan te gaan.

Dhr. Van Oosterhout was erg tevreden over het gebouw zelf en vindt het erg jammer dat zij weg moesten, maar was gedwongen om te verhuizen vanwege de eerdergenoemde economische beweegredenen. Het is een prettig gebouw qua look en feel voor een modebedrijf en de recentelijk externe opknabbeurt heeft dat nog eens verbeterd, volgens dhr. Van Oosterhout.

Groot negatief aspect aan het gebouw was dat de klimaatbeheersing te wensen over liet. Het was soms onaangenaam vanwege een oude ketel. Dit geeft ook meteen aan dat het onderhoud helaas minimaal geregeld was.

conclusie

- Gesproken huurders om economische en organisatorische motieven vertrokken: weinig potentiële klanten door weinig goede branche-gerelateerde huurders in het pand. II
- Pluspunten: exterieur opknapbeurt. II
- Minpunten: klimaatbeheersing: verwarmingssysteem sterk verouderd. Minmaal onderhoudII
- Huurder-verhuurder relatie: geen interesse in kortlopende contract streeve onderhandelingen slechte bereikbaarheid minimaal onderhoud intern II
- Geleverde kwaliteit te laag tov huurprijs.

Bijlage G Voormalig huurders Koningshof

[illegible]

Tigra Amsterdam - Mischa Tan

Tigra Amsterdam is een organisatie dat zich bezighoudt met gezondheidsmanagement. Daarvoor zijn niet alleen traditionele werkplekken benodigd maar ook behandelafels die de nodige ruimte innemen. Mevrouw Tan was bereid om dieper in te gaan op de kwalitatieve verhuisredenen die ten grondslag lagen aan het vertrek van Tigra Amsterdam naar een naastgelegen nieuwbouw pand op het Koningin Wilhelminaplein. Tigra Amsterdam heeft in de periode van 2007 tot 2012 kantoor gehouden in het Koningshof. In eerste instantie was de organisatie voornemens het contract te verlengen, echter is dat stukgelopen op de onderhandeling. De prijs die gevraagd werd voor de aanwezige kwaliteit bleek achteraf in de ogen van Tigra Amsterdam veel te hoog.

De hoofdreden die mevr. Tān aangaf was dat de turn-key ruimten inefficiënt en onpraktisch waren ingedeeld waarbij veel loze ruimten onbenut bleven. Daarbij kwam dat de indeling van de ruimtes het onmogelijk maakten om goede werkplekken te creëren voor de bedrijfsvoering. Dit zijn wel meters die betaald moeten worden, waardoor het financiële plaatje ook ongunstig uitpakt. Dit wordt nogmaals duidelijk als naar voren komt dat in het Koningshof een metrage van 420m² gehuurd werd terwijl in het nieuwe pand maar 280 m² nodig is waar meer werkplekken gerealiseerd zijn.

De aanwezigheid van een receptie werd niet gezien als een voordeel, omdat zij gesitueerd waren op de begane grond met een toegang nog voor de receptie. Bovendien wisten klanten hen goed te vinden, aldus mevrouw Tan.

Tigra Amsterdam is in de nieuwe situatie gevestigd in een nieuwbouw appartementencomplex waarbij de plint winkels en bedrijven zijn gehuisvest. Dat betekent voor Tigra een eigen ingang en een geheel andere uitstraling van het kantoor. Mevrouw Tan vertelt dat het ze het Koningshof niet geheel bij haar organisatie vindt passen omdat haar bedrijfsvoering ook uit consulten bestaat.

Over de klimaatbeheersing kan mevrouw Tan kort zijn, die was niet optimaal. De mechanische ventilatie kon de wensen niet bekoren en dat werd gezien als groot gebrek in het gebouw. De mogelijkheid voor een complete airco installatie was aanwezig maar de investering was niet in verhouding. De grote ramen droegen bij aan het probleem. Daarnaast waren de grote ramen ook een nadeel voor de consulten, daar alles in private sfeer afgehandeld dient te worden.

De renovatie die de centrale entreehal aan de Schipluidenlaan 8 is gerenoveerd in 2011.

Tot slot besluit mevrouw Tan blij te zijn niets meer met de verhuurder te maken te hebben.

ACN European Services

ACN is voormalig huurder geweest in het Koningshof van 1998 tot 2005. De organisatie is benaderd maar helaas is niemand bereid gevonden om informatie te verstrekken.

Metro Holland BV - Paul Smit

Metro Holland BV heeft vanaf 1999 tot en met juli 2010 haar kantoor op de eerste etage gehouden in het Koningshof. Vervolgens is het bedrijf verhuisd naar het nabij gelegen Ringpark. Daar was tot eind 2012 het kantoor gevestigd totdat de Telegraaf Media Group de organisatie heeft overgenomen, waardoor een verhuizing, naar het TMG gebouw aan de Basisweg te Amsterdam, binnen 3 jaar een feit was.

De laatste verhuizing heeft duidelijk geen kwalitatieve beweegredenen, enkel organisatorisch. De eerste verhuizing van het Koningshof naar het Ringpark is door Paul Smit omschreven als kostenbesparend.

Waarschijnlijk liep het contract op zijn einde en was een verhuizing aantrekkelijk. Het Koningshof had volgens dhr. Smit wel meer uitstraling en was sfeervoller dan het Ringpark. De aanwezigheid van een receptie was in het Ringpark een groot pluspunt. In het Koningshof was een eigen receptie gecreëerd in het kantoor.

Metro Holland BV was gevestigd aan de Delflandlaan 4 op de eerste etage aan de lange zijde van het pand.

Rudy Uytenhaak Architecten - mevr. Bierhaus

Rudy Uytenhaak Architecten was gevestigd in het Koningshof in de periode 2001 tot 2012. Mevr Bierhaus was erg duidelijk over de beweegredenen: veel te hoge servicekosten en de organisatie was geslonken waardoor nog maar de helft van de metrage benodigd was. Beide redenen hebben betrekking op het financiële oogpunt. Daarnaast heerste ook bij deze organisatie onvrede over de inefficiënte indeling van het gebouw. De bruto-netto verhouding die dit gebouw bezit is verschrikkelijk hoog, volgens Bierhaus. Dat betekent dat voor veel loze ruimte wordt betaald die niet gebruikt (kan) worden. Ook dit was erg belangrijk bij de beslissing.

Gelukkig waren breakopties in het huurcontract opgenomen zodat het huurcontract kon worden opgebroken en deze organisatie zich elders kon vestigen met minder meters en tegen veel gunstigere prijzen.

Het verwijt aan het adres van de verhuurder is voornamelijk dat de ruimte om te onderhandelen niet voldoende was. De prijzen zijn veel te hoog en gebaseerd op een goed economisch klimaat. Bovendien is de aanwezige kwaliteit van het gebouw niet in verhouding met de hoge vraagprijs. Zo is het klimaat de helft van het jaar verschrikkelijk, aldus mevrouw Bierhaus.

Toch kent het Koningshof ook enkele positieve punten. De receptie is handig en de parkeerkelder is goed bereikbaar en prima onderhouden.

De renovatie in 2011 van de entree aan de Schipluidenlaan 8 was in haar ogen een lokkertje om nieuwe huurders aan te trekken.

In de ogen van mevrouw Bierhaus heeft dit gebouw haar beste tijd gehad en is een upgradering naar de wensen van de huidige kantoorgebruiker verspillen van tijd en moeite. De investering staat volgens haar niet in verhouding met de verbetering van het gebouw. Ze noemde als voorbeeld het isoleren van de glasgevel en het dak. Eerder noemde ze al de vreselijk inefficiënte bruto-netto verhouding.

conclusie

- Gesproken huurders om economische en organisatorische motieven vertrokken: kostenbesparing, reductie organisatie
- Kwalitatief: Slechte inefficiënte indeling van het gebouw bruto netto verschrikkelijk hoog
- Pluspunten: receptie parkeerkelder
- Minpunten: klimaatbeheersing, grote ramen, verouderd systeem ontbreken receptie bij één ingang
- Huurder-verhuurder relatie: stroef lopende contacten
- De prijs was te hoog voor de geleverde kwaliteit., tevens ook servicekosten. Elders beter
- Renovatie 2011 entree heeft niet geleid tot meer verhuren.

Bijlage H Voormalig huurders Trivium

				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			UWV														
			Aromedia														
			Quest Software														
										Sephora							
											Dijk&Emmerik						
											St. MEE						
			Robert Half International														

Quest Software - Jan Willem Koppers van Dell Software.

Quest Software is verhuisd vanuit Trivium in 2007 naar de Zekeringstraat te Amsterdam, wat een interne verhuizing betrof. Anderhalf jaar geleden is Quest Software van daaruit verhuisd naar Hoofddorp vanwege de overname door Dell Software. Dhr. Koppers heeft de verhuizing vanuit het Trivium niet zelf meegemaakt omdat hij van Dell komt en vertelde dat niemand meer werkzaam was bij de organisatie die meer kon vertellen over de beweegredenen om het Trivium te verlaten. Uitgaande van zijn uitleg over een interne verhuizing kan niet geconcludeerd worden of de beweegredenen ook kwalitatief van aard waren. Het zou eerder strategisch zijn.

Dhr. Koppers heeft mij geadviseerd Mirjam Jansen te contacteren. Zij heeft de periode wel meegemaakt van de verhuizing en kan wellicht meer informatie verschaffen. Tot op heden nog geen gehoor gehad.

Aromedia - Edo Burger

Aromedia heeft vanaf de oplevering van het Trivium haar intrek genomen in het kantoorgebouw. In 2009 heeft Aromedia het pand weer verlaten. Ik heb via Stiptomedia (Edo Burger) moeten vernemen dat de organisatie Aromedia is gestopt haar activiteiten in 2009 en daarom het huurcontract heeft beëindigd. Helaas kon dhr. Burger mij niet vertellen met welke tevredenheid Aromedia het kantoorgebouw heeft ervaren. De huurperiode van negen jaar kan een indicatie zijn dat Aromedia het gebouw met tevredenheid heeft betrokken. Huurder A heeft zoals aangegeven een vijfjarig contract uitgezeten, was niet tevreden en heeft daarna het pand verlaten. Aromedia is bijna twee keer zo lang blijven zitten.

Huurder A

De persoon die namens Robert Half International het woord deed wenste anoniem te blijven in haar uitingen. Deze naam zal dan ook vervangen worden bij publicatie tot een geaggregeerd niveau en zal verder genoemd worden als huurder A.

Deze huurder is verhuisd vanuit het Trivium naar de Wilhelmina-toren, zo'n kleine 300 meter verderop. De voornaamste reden was dat het huurcontract afliep en dat zij graag wilden uitbreiden, maar dat daar geen mogelijkheid voor was binnen het Trivium. Daarnaast heeft de Wilhelminatoren volgens de huurder een veel betere uitstraling, die past bij het type huurder die zij zijn. Dit geldt zowel voor het interieur als het exterieur van het gebouw. Daarnaast was de aanwezigheid van een centrale receptie in de Wilhelminatoren een belangrijk pluspunt. Het gemis van deze faciliteit in het Trivium verlaagde de waardering van dat kantoorgebouw aanzienlijk, in de optiek van deze huurder. Bovendien was de huurprijs in de Wilhelminatoren lager zodat ze meer waar voor hun geld kregen.

Omdat de locatie vrijwel identiek is kan worden aangenomen dat zij tevreden zijn met de locatie.

conclusie

- Gesproken huurders om economische en organisatorische motieven vertrokken: bedrijfsopheffing en overname
- Kwalitatieve minpunten: weinig uitstraling ontbreken receptie
- Kwalitatieve pluspunten:
- De prijs was te hoog voor de geleverde kwaliteit. Elders beter meer faciliteiten voor minder huur.
- Renovatie 2010 entree heeft niet geleid tot meer verhuren.