

‘FLEXIBILITEIT EN TOEKOMST-BESTENDIGHEID TYPEN ONZE WERKWIJZE’

Vastint is een ondernemende belegger die zijn portefeuille niet alleen beheert, maar ook transformeert en uitbreidt met zelfontwikkelde nieuwbouwprojecten. De lange termijn vormt altijd het uitgangspunt. ‘Wij blijven jaren eigenaar en hebben daardoor extra aandacht voor kwaliteit, flexibiliteit en multifunctionaliteit’, zeggen Cees Gehrels, Ernst-Jan van Prooye en Marcel Dorsman.

Deskundigheid op het gebied van beleggen, beheren en ontwikkelen betekent voor de elf medewerkers uitdagend en afwisselend werk, maar biedt ook op andere terreinen meerwaarde. **Cees Gehrels**: ‘Met alle expertise in één hand kunnen wij meer sturen op de kwaliteit van ons vastgoed, ook voor de verre toekomst. Onze ambitie is betere werk- en leefomgevingen te realiseren voor zoveel mogelijk mensen.’

Dertig jaar geleden werd Vastint actief op de Nederlandse markt met de aankoop van een grote portefeuille. Jarenlang was deze belegger vooral assetmanager. Het Leonardo Hotel, gevestigd in

het Rembrandtparkgebouw aan de westkant van Amsterdam, vormt een keerpunt in de geschiedenis van het bedrijf. Dit opvallende pand kwam tijdens de financiële crisis volledig leeg te staan en er was geen enkel zicht op nieuwe huurders voor het kolossale gebouw. ‘We besloten het roer om te gooien en het zelf te transformeren tot hotel’, vertelt **Cees Gehrels**. Dit bleek een goede zet en het startpunt van een nieuwe bedrijfsstrategie. Later volgde de grootschalige en succesvolle herontwikkeling van gebouw Rivierstaete langs de Amstel. Vastint transformeerde het verouderde gebouw naar een duurzaam multi-tenant kantoorgebouw van moderne allure.

Voor projecten van een omvangrijke schaal





'HET KANTOOR VERANDERT VAN WERKPLEK NAAR MEER ONTMOETINGS- EN INSPIRATIERUIMTE'

Cees Gehrels
managing director
Vastint Netherlands

WELKE MOGELIJKHEDEN ZIET U OM MET IDEEËN, CONCEPTEN, VISIES, INVESTERINGEN OF ANDERE INITIATIEVEN BIJ TE DRAGEN TOT EEN GEZOND WERKKLIMAAT IN STEDEN:

Betere gebouwen; meer gericht op ontmoeten; ruimere indelingen; grotere aandacht voor klimaat en ventilatie/lucht, verticaal transport; grotere invloed van data daaromtrent.

WAT WORDEN DE TRENDS ALS HET GAAT OM WERKEN IN DE POST-COVID TIJD:

Bereikbaarheid (auto en OV) en een veel grotere mix van functies; werken, wonen en voldoende voorzieningen om van een goed kantoor van hoge kwaliteit een aangename ontmoetingsplek te maken. Veel grotere flexibiliteit in de keuze 'thuis of op kantoor' werken.

HOE ZIET DE WERKENDE STAD VAN DE TOEKOMST ERUIT, VOLGENS U:

Grotere woon/werk gebieden met veel voorzieningen die voldoende aantrekkelijk zijn voor de werker/bewoner van morgen. Monocultuur is definitief verleden tijd.

WELKE ROL SPELEN GEBOUW EN LOCATIE IN DE NIEUWE WERKWERELD:

Zeer belangrijk voor de bedrijven zelf; merk/uitstraling, aanbieden van een inspirerende werkomgeving; maar ook om aantrekkelijk te zijn/blijven voor nieuw talent.

WORDT HET KANTOOR BELANGRIJKER DAN OOI:

Gaat misschien wat ver maar het landschap is vanwege corona aan versnelde verandering onderhevig. Locatie en kwaliteit worden wel key.

WAT IS HET GROTE VOORBEELD, DE

BENCHMARK ALS HET GAAT OM HET IDEALE KANTOOR/WERKLOCATIE:

Ik denk aan Atlas Arena in Amsterdam ZO; schaal, bereikbaarheid en voldoende voorzieningen, maar sowieso multi tenant omgevingen op goed bereikbare locaties/OV knooppunten /stationsomgevingen.

WELKE TECHNOLOGIEËN EN INNOVATIES GAAN IN KANTOREN HET VERSCHIL MAKEN:

Het bekende adagio 'meten is weten' doet meer en meer opgeld. Data ten aanzien van gebruik/verblijf/klimaat en lucht kwaliteit worden steeds belangrijker.

WAT IS DE GROOTSTE OPGAVE VOOR DE BESTAANDE KANTOORRUIMTE:

Verduurzamen, voldoende en op tijd, om te voldoen aan de klimaatopgave van morgen.

WELK BEDRIJF HEEFT HET MEEST

INNOVATIEVE KANTOOR:

De EDGE kantoren

WAT ZIJN JE TOP DRIE KANTORENPROJECTEN IN NEDERLAND:

The Valley/Suit Supply Zuid-as/Wonderwoods Utrecht, alhoewel ik mn bedenkingen heb bij al dat overdreven groen op en aan die gebouwen.



Beresteyncomplex aan het Haarlemse stationsplein

De Leeuwenburg naast Station Amstel amsterdam



'WIJ GELOVEN IN GOED BEREIKBARE, MULTIFUNCTIONELE GEBIEDEN MET EEN MIX VAN WONEN EN WERKEN'

op goed bereikbare locaties kunnen rekenen op grote belangstelling van deze veelzijdige belegger. De komende jaren staan een aantal omvangrijke transformaties in Amsterdam en Haarlem op de planning: De Leeuwenburg naast Station Amstel, Ruby Gardens in Amstel III en het Beresteyncomplex aan het Haarlemse stationsplein. Vastint transformeert hier verouderd monofunctioneel vastgoed in moderne multifunctionele complexen. **Cees Gehrels:** 'Door woningen en aanvullende voorzieningen aan de kantoorruimte toe te voegen, ontstaan op deze OV-knooppunten perfecte multifunctionele projecten. Iets waar wij heilig in geloven.'

Wat maakt de combinatie beleggen en ontwikkelen interessant?

Cees Gehrels: 'Je kunt veel meer en beter sturen op de kwaliteit die past bij een lange-termijnbelegger. De meerwaarde daarvan komt zowel de gebruiker, de stad als onszelf ten goede.'

Wat is voor jullie klanten het grote voordeel van huren bij een belegger, beheerder en ontwikkelaar in één?

Ernst-Jan van Prooye: 'Wij gaan echt een verbintenis met hen aan en hebben zelf baat bij klanttevredenheid. De lijnen zijn kort waardoor we

snel kunnen inspringen op nieuwe wensen. Daarbij doen we het pas goed als ook de tweede en derde generatie huurders tevreden is.'

Marcel Dorsman: 'Daarom moeten we aan het begin van het ontwikkelproces bedenken wat er aan het eind nodig is om het project lang aantrekkelijk te houden. Onze horizon is heel anders dan die van de gemiddelde ontwikkelaar.'

Hoe kun je inspelen op wensen van toekomstige huurders?

Ernst-Jan van Prooye: 'Door continu vooruit te denken en allerlei trends en ontwikkelingen nauwlettend te volgen.'

Marcel Dorsman: 'Een parkeergarage voorzien we daarom nu al van een verdiepingshoogte die bijvoorbeeld past bij een supermarkt. Bij afnemend autogebruik kan zij een andere functie krijgen. Flexibiliteit en toekomstbestendigheid van gebouwen typeert onze werkwijze.'

Jullie beginnen volgend jaar aan twee transformatieprojecten in Amsterdam. Wat zijn de plannen in Amstel III?

Ernst-Jan van Prooye: 'De gemeente wil deze monofunctionele kantoorlocatie graag veranderen in een omgeving waar het fijn wonen, werken en recreëren is. Samen met verschillende betrokken





Ernst-Jan van Prooye
acquisition & development
manager Vastint Netherlands

**WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN
TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:**

In de achtertuin genietend van het zonnetje op ons tuinbankje met een goed boek of de iPad met een lekker speciaal biertje er bij

PASSIE VOOR:

Sport in de breedste zin van het woord. En natuurlijk mijn dochtertje!

GROOTSTE INSPIRATIE:

Vind ik lastig, iedereen waar ik iets van kan leren inspireert mij. Maar wie ik echt een kanjer vind is Bibian Mentel, wat heeft die een levensenergie na alle tegenslagen die ze heeft gehad. Ze zou een inspiratie voor iedereen moeten zijn

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Onnodige schade, leed aan en verwoesting van de natuur

TOPSERIE NETFLIX:

Teveel om op te noemen. Voor elke stemming zijn er meerdere keuzes

FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

De benenwagen

ULTIEME ONTSPANNING:

Hele dagen luieren aan het zwembad in zuid Frankrijk met een boekje

BESTE SPORTPRESTATIE:

Ik weet niet waar ik moet beginnen...

GUILTY PLEASURE:

Kaas plankjes

BESTE ADVIES:

Druk zijn is een keuze

**WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE
DAG VOOR JOU:**

Uitslapen, lekker uitgebreid brunchen met mijn gezin en om vervolgens in de tuin te borrelen met een BBQ met mijn beste vrienden

**VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET
MEEST DANKBAAR:**

Dat is makkelijk: mijn dochter Febe!

**IS ER IETS WAARVAN JE AL HEEL
DROOMT:**

Je moet altijd iets hebben om over te dromen en naar uit te kijken en zo heb ik een aantal jaar geleden een bucketlist gemaakt die ik langzaam afwerk. Zo wil ik graag nog een keer naar Lapland/de Poolcirkel om het Noorderlicht te zien en te gaan hondensleeën en naar Indonesië om Orang-oetangs in het wild te bewonderen

**ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN
WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE
EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT
ZOU DAT ZIJN:**

Een grote talenknobbel hebben, die is nu akelig klein...

WAT MAAKT DE STAD SLIM:

Adaptievermogen, hoe beter een stad zich kan aanpassen aan de toekomst hoe succesvoller het is

**POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET
MEEST NAAR UIT:**

Ik denk dat ik hetzelfde antwoord geef als iedereen: met al je vrienden tegelijk (!) samenzijn

vastgoedpartijen werken we aan de stedelijke herontwikkeling van het hele gebied. Om wonen hier aantrekkelijk te maken komt er meer ruimte voor groen. De huidige Hondsrugweg wordt het Hondsrugpark, qua grootte vergelijkbaar met het Vondelpark. Wij zitten met ons kantoorcomplex Atlas Arena en het nieuw te ontwikkelen Ruby Gardens aan beide uiteinden van dit park. Voor het project Ruby Gardens transformeren we een verouderd kantoorpand tot 20.000 m² moderne kantoorruimte en 102 huurwoningen op een plint van ondersteunende en publiektoegankelijke voorzieningen.'

Wat maakt deze locatie interessant?

Cees Gehrels: 'De schaalgrootte, bereikbaarheid, mix aan functies en ligging in een gebied met veel potentie. Wij geloven in goed bereikbare, multifunctionele gebieden met een mix van wonen en werken. Met de 80.000 m² kantooroppervlak van Atlas Arena hebben we in Amstel III al een behoorlijke footprint staan.'

Marcel Dorsman: 'Ruby Gardens wordt een Atlas Arena in het klein. Net zo gevarieerd in functies. Er komt een brede plint met café en restaurant, co-working plekken, een buurtkamer en parkeergelegenheid.'

Naast Station Amstel ligt het project Leeuwenburg.

Wat gaat daar gebeuren?

Ernst-Jan van Prooye: 'Voor Amsteloeverers - het gebied aan de westkant van Station Amstel - is een nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Ook hier wil de gemeente graag woningen toevoegen en verdichten. Het is een vergeten plek met veel perspectief: goede bereikbaarheid, ligging aan de Amstel en dicht bij het centrum. Het huidige faculteitsgebouw van de Hogeschool van Amsterdam komt eind 2022 vrij. Het is een vrij introvert pand, dat wij transformeren tot een extravert gebouw met verschillende functies om het te laten aansluiten op de directe omgeving. We mogen er verdichten en brengen ruim twee keer zoveel programma terug. Er komt onder andere een woontoren van 135 meter hoog, 54.000 m² kantoorruimte en 4.000 m² voorzieningen, waaronder horeca, retail en sportfaciliteiten. De 325 appartementen hebben veelal uitzicht op het water en het centrum van de stad.'

Marcel Dorsman: 'Gaaf hoe we op deze locatie echt waarde kunnen toevoegen.'

Welke invloed heeft corona op de ontwikkeling van kantoorvastgoed?

Cees Gehrels: 'De vraag zelf verandert. Er ontstaat een andere balans tussen werk op kantoor en werk thuis. Dat zorgt voor een ander type werkplek

met meer afstand, al dan niet in combinatie met co-working en thuiswerken. Die trend zet door; het kantoor verandert in meer ontmoetings- en inspiratieruimte, wat volgens ons nauwelijks invloed zal hebben op de kwantitatieve vraag. Dat biedt overigens ook nieuwe kansen aan de regio's. Wij verwachten dat op centrale satellietplekken de grotere werkgevers kleinere nevenvestigingen zullen realiseren voor co-working. Om toch 'op kantoor' te kunnen werken en collega's te ontmoeten.'

Marcel Dorsman: 'Gedeeltelijk gaan we ook weer terug naar het oude normaal. Maar de kantoorindeling verandert naar verwachting wel. Het blijft een uitdaging om op allerlei mogelijke ontwikkelingen vooruit te lopen. Door flexibiliteit in het ontwerp toe te passen, kun je beter inspelen op een veranderende vraag.'

Welke rol speelt duurzaamheid voor jullie?

Marcel Dorsman: 'Verouderde gebouwen geven wij het liefst een tweede kans; duurzamer kan niet. We slopen alleen als het niet anders kan en hergebruiken dan zoveel mogelijk materialen. Daarnaast is duurzaamheid niet meer weg te denken uit onze dagelijkse ontwikkelpraktijk. Een never ending story van leren, toepassen en blijven verbeteren.'

Waar ligt voor jullie de komende jaren de uitdaging?

Cees Gehrels: 'Jong talent aantrekken en goede projecten vinden die ons qua schaal, locatie en programma goed passen.'

Ruby Gardens in Amstel III



‘WE DOEN HET PAS GOED ALS OOK DE TWEEDE EN DERDE GENERATIE HUURDERS TEVREDEN IS’



Marcel Dorsman
sr. development &
construction manager
Vastint Netherlands

**WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN
TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:**

Hardlopen in Amsterdamse bos

PASSIE VOOR:

Proberen om het elke dag weer een stukje beter te doen - zowel privé als zakelijk

GROOTSTE INSPIRATIE:

Mensen die vol in het leven staan en altijd positief blijven wat er ook gebeurt

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Gemis van m'n ouders

TOPSERIE NETFLIX:

Zo veel - maar Breaking Bad was m'n eerste

FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

Auto (sorry, binnenkort hybride)

ULTIEME ONTSPANNING:

F1 Grand prix kijken op zondag

BESTE SPORTPRESTATIE:

Obstacle Run - 19 km

GUILTY PLEASURE

Taco's van m'n moeder

BESTE ADVIES:

Eerlijk duurt het langst

**WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE
DAG VOOR JOU:**

Luie zondag: Sportief begin, ontbijt gezin, strandwandeling, borrel en diner met vrienden

**VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET
MEEST DANKBAAR:**

M'n gezin, familie en vrienden en alles daaromheen wat mij in balans houdt

**IS ER IETS WAARVAN JE AL HEEL
LANG DROOMT:**

Mooie verre reis met gezin - voordat de kids uit huis zijn - moet opschieten

**ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN
WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE
EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT
ZOU DAT ZIJN:**

Eerst goed luisteren, even wachten en dan doorvragen

WAT MAAKT DE STAD SLIM:

Dat het zich telkens opnieuw kan uitvinden in de tijdgeest waarin we leven

**POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET
MEEST NAAR UIT:**

Gewoon - weer eens je verjaardag kunnen vieren met iedereen die je dierbaar is

