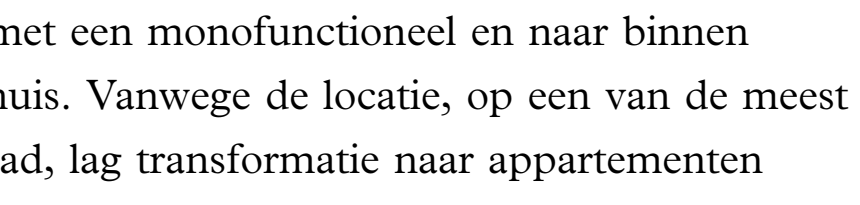


# IN HARTJE ROTTERDAM LAAT AIR ZIEN HOE HET WERKEN VAN DE TOEKOMST ERUIT ZIET



Arjen Seckel en Eppo Danser

Het faillissement van Hudson's Bay, zadelde het centrum van Rotterdam eind 2019 op met een monofunctioneel en naar binnen gekeerd leegstaand warenhuis. Vanwege de locatie, op een van de meest bruisende plekken in de stad, lag transformatie naar appartementen voor de hand. Maar NEOO en Schroders Capital Real Estate bedachten een ander plan en kregen het gelijk aan hun zijde. Namens beide bedrijven lichten Arjen Seckel (partner/ontwikkelaar) en Eppo Danser (commercieel directeur) het succes van AIR toe.

Vlakbij het begin van de Koopgoot, naast het World Trade Center, op een steenworp afstand van de Coolsingel... Aan de locatie kan het zeker niet liggen dat achtereenvolgens V&D en Hudson's Bay ten onder gingen in het robuuste pand van vijf lagen aan de Hoogstraat in hartje Rotterdam. 'Beide faillissementen toonden vooral aan dat dit soort warenhuisformules hun langste tijd hadden gehad,' analyseert Arjen Seckel, die in 2017 overstapte van Multi Vastgoed naar NEOO en als commercieel ontwikkelaar betrokken is bij AIR. 'In het verlengde daarvan kun je hetzelfde zeggen over winkelen op verdiepingniveau. Die optie viel dan ook vrijwel meteen af toen de vorige eigenaar eind 2019 aangaf van het gebouw af te willen en wij de kans kregen om over een nieuwe bestemming na te denken.'

Eppo Danser knikt. Hij is al sinds 2012 in dienst van Schroders Capital Real Estate, en haar voorgangers MPC Capital en Cairn Real Estate, en verantwoordelijk voor de verhuur en het asset management van AIR. 'Dat er op de begane grond winkels moesten komen stond buiten kijf, maar we wisten ook al vrij snel wat we wilden op de verdiepingen erboven: géén winkels en géén appartementen.' Seckel: 'Appartementen hadden misschien wel gekund, maar met de diepe vloeren en hoge plafonds leende het vierkante gebouw zich daar minder goed voor.'

**Dus: kantoren?**  
Danser: 'Ja, maar wel

hoogwaardige kantoren. Brainstormend met NEOO en de architect, kwamen we tot de conclusie dat we iets konden toevoegen aan het centrum van Rotterdam dat er nauwelijks is en er de komende jaren zeker niet bijkomt: hoogwaardige en duurzame kantoorruimte, die voldoet aan de huidige wensen en eisen van bedrijven.'

Seckel: 'Vanouds zijn er nogal wat kruisbestuivingen tussen NEOO en Schroders en daar hebben we ook bij dit project optimaal gebruik van gemaakt. Dertien-in-een-dozijn-projecten zijn niet aan ons besteed. Met dit soort onderscheidende en atypische projecten halen we het beste in onszelf naar boven. Vanaf het moment dat we een externe investeerder hadden gevonden, TPG Angelo Gordon, is dat ook bij AIR gebleken.'

**Voordat Hudson's Bay er in 2018 introk, was het gebouw al flink verbouwd. Hebben jullie daar gebruik van kunnen maken?**

Danser: 'Ja, dat sloot ook goed aan bij de duurzame en circulaire ambities die we hadden, ook met het oog op de toekomstige huurders. We hebben het casco van het gebouw kunnen hergebruiken en een groot deel van de gevels intact gelaten. Die bestonden sinds 2018 uit een witte natuursteen, die het gebouw een veel frissere uitstraling gaf dan in de V&D-tijd. Om het gebouw minder gesloten en naar binnen gericht te maken, zijn er grote raampartijen gerealiseerd. Maar de architect heeft zich keurig gehouden aan onze opdracht om de bestaande gevels zoveel mogelijk in het ontwerp te integreren.'

Seckel: 'Ook op de begane grond is het exterieur zoveel mogelijk gelijk gebleven. Net als Café In The City, zijn sommige winkels tijdens de verbouwing zelfs open gebleven. Met onder andere Jumbo en C&A als nieuwe huurders, zijn vrijwel alle vierkante meters op de begane grond inmiddels verhuurd. Op deze plek hadden we ook niet anders verwacht.'

**U bent halverwege**

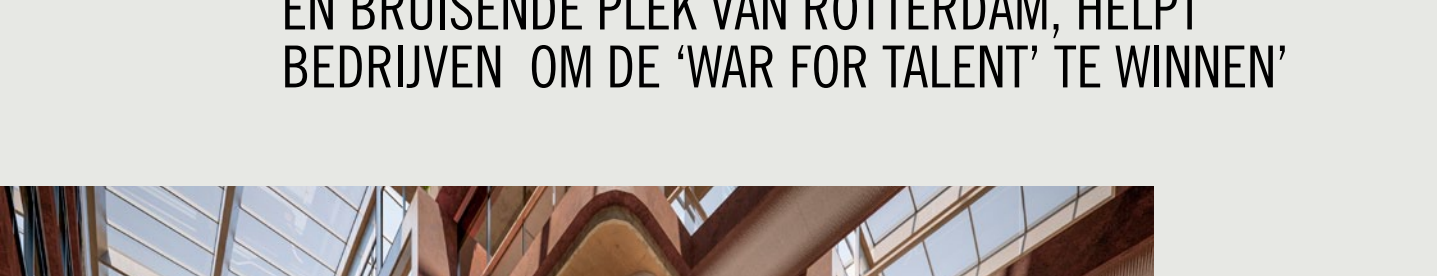
## 'VANOUDS ZIJN ER NOGAL WAT KRUISBESTUIVINGEN TUSSEN NEOO EN SCHRODERS EN DAAR HEBBEN WE OOK BIJ DIT PROJECT OPTIMAAL GEBRUIK VAN GEMAAKT'



**Arjen Seckel**  
Partner / Ontwikkelaar NEOO

**Vooral bezig met:** Commercieel ontwikkelen van binnenstedelijke projecten  
**Wil bereiken:** Blijvend top 3 ontwikkelaar met NEOO  
**Over 10 jaar:** Hebben we nog meer in de binnenstad van Rotterdam ontwikkeld  
**Het kantoormoment van de dag:** Luncheon met de collega's  
**Beste restaurant:** Amarone  
**De lekkerste koffie:** in ons management kantoor in Rotterdam  
**Waar staat de stad voor in vier woorden:** Dynamiek, durf en daadkracht

**Favo public space:** Het atrium in AIR Offices  
**Favoriete winkel:** Decathlon  
**Mooiste gebouw:** Depot Boijmans van Beuningen  
**Mooiste straat:** Witte de With  
**Persoonlijke City secret:** Little C  
**Eerste herinnering aan Rotterdam:** Sinterklaas op kantoor aan de Coolsingel op het werk van mijn vader  
**Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:** De multiculturele mix maakt Rotterdam speciaal.  
**Welke innovatie werkt in Rotterdam:** RIF 010  
**Welke buurt is echt in opkomst:** Het centrum ondergaat een revival  
**Wat gaat echt goed in de stad:** Herontwikkelen van lelijke gebouwen  
**En wat moet echt beter:** Inrichting van de publieke ruimte  
**Wat mag nooit weg of veranderd worden:** Erasmusbrug  
**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Kop van Zuid



## 'DEZE HOOGWAARDIGE EN UITERST FLEXIBELE KANTOOR-OMGEVING, OP DE MEEST LEVENDIGE EN BRUISENDE PLEK VAN ROTTERDAM, HELPT BEDRIJVEN OM DE 'WAR FOR TALENT' TE WINNEN'



## 'VRIJWEL ALLE VIERKANTE METERS OP DE BEGANE GROND ZIJN INMIDDELS VERHUURD. OP DEZE PLEK HADDEN WE OOK NIET ANDERS VERWACHT'

**Waar is de ingang van het kantorendeelte gekomen?**  
Danser: 'Aan het Rodezand, maar met de omschrijving 'kantorendeelte' doe je AIR Offices echt tekort. Om te beginnen heeft de architect een prachtig atrium gecreëerd, even hoog als het gebouw waar twee extra verdiepingen aan zijn toegevoegd. Van de entree tot het dakpaviljoen op de bovenste verdieping is sprake van een spectaculaire ruimte, inclusief een aantal vides die een soort 'gebouw in een gebouw' creëren.'

Seckel: 'Op de eerste verdieping in het atrium komt een koffiebar, die net als het dakpaviljoen wordt geëxploiteerd door Vitam. De eerste verdieping wordt deels gehuurd door Spaces, dat een meeting center gaat openen voor zowel bedrijven in AIR als externen. In combinatie met de koffiebar, de receptie en verschillende zitjes, zorgt dat voor veel dynamiek in het atrium.'

Danser: 'Dynamiek die zowel ondernemers als werknemers tegenwoordig verlangen van hun werkplek, anders kunnen ze niet zo goed thuis werken. In combinatie met de bruisende omgeving, het winkelhart van Rotterdam, worden ze door ons met AIR op hun wenken bediend.'

Seckel: 'Mede dankzij het toevoegen van twee verdiepingen, bestaat het gebouw uit vijf kantoorverdiepingen die in oppervlakte variëren tussen de 4.000 tot 5.000 m<sup>2</sup>. Naast Spaces hebben we recent met Unilever International nog een gerenommeerde huurder binnengehaald.'

Danser: 'Dat Unilever International binnen Rotterdam verhuist van een kantoor aan het Weena naar AIR, is hét bewijs dat deze transformatie een voltreffer is. Met onze keuze voor hoogwaardige en duurzame kantoorruimte, hebben we de tijdsgeest en de ontwikkelingen binnen de kantorenmarkt perfect aangevoeld. Met AIR maken bedrijven als Unilever International een keuze voor de toekomst: deze hoogwaardige en uiterst flexibele kantooromgeving, op de meest levendige en bruisende plek van Rotterdam, helpt ze om de 'war for talent' te winnen.'

Seckel: 'Vestiging in AIR Offices geeft bedrijven de kans om zich te onderscheiden, met een kantoor dat als het ware gemaakt is voor hybride werken en alles in en om zich heeft om talentvolle medewerkers binnen te halen en vast te houden.'

**Speelt het duurzame karakter van AIR daarbij ook een rol?**

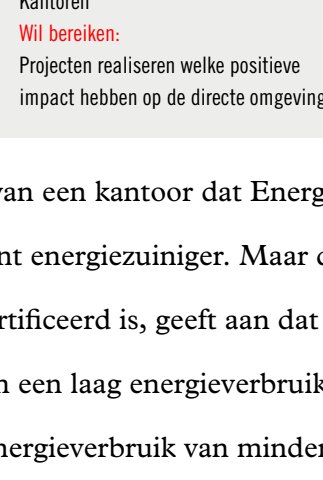
Danser: 'Absoluut. Ten opzichte van een kantoor dat Energielabel A heeft, is AIR ongeveer 75 procent energiezuiniger. Maar dat het gebouw BREEAM Excellent-gecertificeerd is, geeft aan dat de duurzaamheid veel verder gaat dan een laag energieverbruik. Wat niet wegneemt dat AIR met een energieverbruik van minder dan 70 kWh per vierkante meter per jaar nu al 'Paris Proof' is.'

Seckel: 'De goede bereikbaarheid met het OV, de WKO-installatie, het comfortabele binnenklimaat, het vele daglicht in het gebouw, de keuze voor biologisch en gezond eten en drinken... Op het gebied van ESG hebben we werkelijk alles uit de kast gehaald. Dat zie je terug in de huurprijs, maar voor de huurders die wij zoeken is dat geen enkel probleem. Die zijn best bereid om iets meer te betalen voor een kantoor waarmee ze voor de dag kunnen komen, omdat het naadloos past binnen hun eigen ESG-ambities.'

**Is een mixed-use project als AIR voor herhaling vatbaar?**  
Seckel: 'Ja, zeker wat betreft de samenwerking met Schroders. Met AIR hebben we eens te meer bewezen dat het resultaat meer is dan de som der afzonderlijke delen.'

Danser: 'De kans deed zich voor en we hebben 'm gegrepen, op een zeer complexe binnenstedelijke locatie. AIR zorgt in het centrum van Rotterdam niet alleen voor nieuwe energie, maar laat ook nu al zien hoe het werken van de toekomst er uit ziet.'

## 'DAT AIR BREEAM EXCELLENT- GECERTIFICEERD IS, GEEFT AAN DAT DE DUURZAAMHEID VEEL VERDER GAAT DAN EEN LAAG ENERGIEVERBRUIK'



**Eppo Danser**  
Commercieel directeur Schroders Capital Real Estate Nederland

**Vooral bezig met:** Kantoren  
**Wil bereiken:** Projecten realiseren welke positieve impact hebben op de directe omgeving

**Over 10 jaar:** Nog steeds druk bezig  
**Het kantoormoment van de dag:** 1e kop koffie in de ochtend  
**Beste restaurant:** Louise Petit aan de Veerhaven in het Scheepvaartkwartier  
**Waar staat de stad voor in vier woorden:** Niet lullen maar poetsen  
**Mooiste gebouw:** Boijmans van Beuningen  
**Mooiste straat:** De Meent  
**Eerste herinnering aan Rotterdam:** Maasziekenhuis (geboren)  
**Wat mag nooit weg of veranderd worden:** Café Melief Bender