

# ONS DOEL IS OM PLEKKEN EN GEBIEDEN TE CREËREN WAAR TALENT WIL WERKEN



Lucas van der Hoeven, Ewout Spronk, Nadi Morsink en Stijn van de Sande

De vastgoedmarkt verandert snel, zeker als het gaat om commercieel vastgoed. Traditionele kantoorgebouwen voldoen steeds minder aan de eisen van de moderne gebruikers, en de vraag naar inspirerende werkplekken met een sterke focus op **Duurzaamheid vastgoed**. Eén van de partijen die zich hierop richt, is **Dura Vermeer Vastgoed**. **Stijn van de Sande**, directeur van deze werkmatschappij, vertelt enthousiast hoe hij inspeelt op die vraag: ‘Het is niet genoeg om alleen maar een gebouw neer te zetten. Het moet een plek zijn waar mensen graag samenkomen, waar ze geïnspireerd worden, en waar bedrijven kunnen groeien.’

## De kracht van flexibiliteit

Een voorbeeld hiervan is het Noordgebouw in Utrecht, gelegen naast het Centraal Station. Dit multifunctionele gebouw combineert kantoorruimte met een hotel en gedeelde voorzieningen zoals vergaderruimtes, een restaurant en creatieve werkruimtes. Het concept is erop gericht om interactie tussen huurders te stimuleren en een communitygevoel te creëren: ‘Het gaat niet langer om vierkante meters, maar om de ervaring die je biedt. Bedrijven kiezen steeds vaker voor plekken waar hun medewerkers zich thuis voelen en waar samenwerking gestimuleerd wordt’, zegt Van de Sande.

Daarnaast, is er door de opkomst van hybride werken in de huidige kantorenmarkt, meer vraag naar flexibiliteit. Veel bedrijven weten niet hoe hun personeelsbestand zich de komende jaren zal ontwikkelen en zoeken daarom naar oplossingen die met hen mee kunnen groeien of krimpen. Van de Sande: ‘Bedrijven willen niet meer vastzitten aan langdurige huurcontracten of rigide indelingen’, legt hij uit. ‘Wij bieden flexibele vloerindelingen en modulair ingerichte ruimtes aan, die eenvoudig kunnen worden aangepast aan de veranderende behoeften van onze huurders. Maar bovenal staat kennisdeling in onze kantoren centraal.’

Tekst:  
Suzanne Streefland  
Beeld:  
Marcel Kruijer



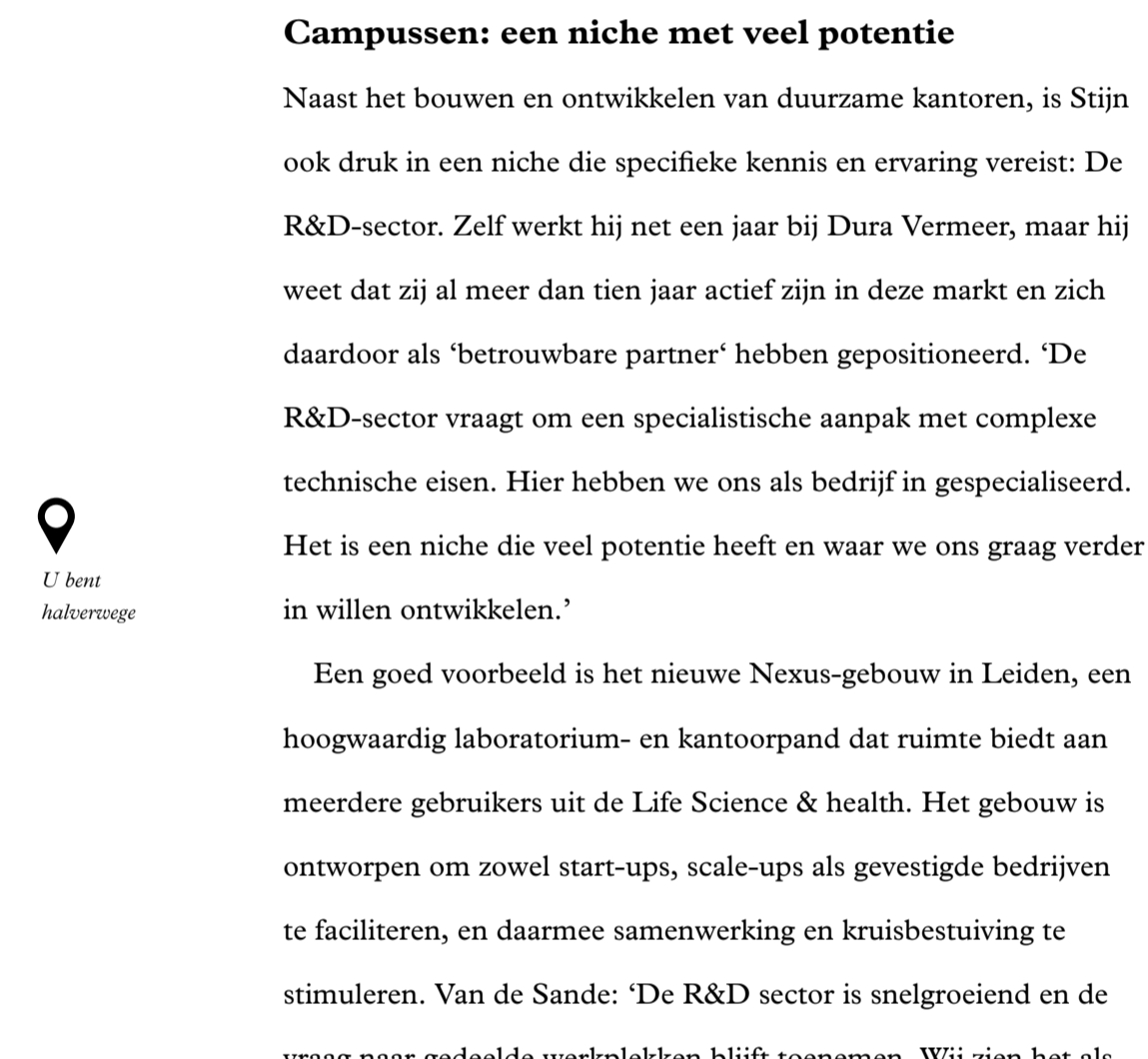
Lucas van der Hoeven  
acquisitiemanager  
kantoren

## ‘ALS JE EEN KWALITATIEF HOOGSTAAND, DUURZAAM GEBOUW NEERZET DAN WILLEN ZE DAAR GRAAG TWINTIG PROCENT MEER VOOR BETALEN’

### ‘Paris Proof’ ontwikkelen en realiseren

Naast de behoefte van flexibiliteit ziet Van de Sande dat duurzaamheid heel belangrijk blijft voor de kantorenmarkt. ‘Duurzaamheid is meer dan een trend. Het is een absolute vereiste’, benadrukt Van de Sande. ‘We zien dat grote corporates steeds meer eisen stellen aan hun huisvesting, met name als het gaat om het reduceren van de CO2-uitstoot en het minimaliseren van het energieverbruik. Als je daar op inspeelt en een kwalitatief hoogstaand, duurzaam gebouw neerzet dan willen ze daar zelfs twintig procent meer voor betalen.’

Dura Vermeer ontwikkelt en realiseert ‘Paris Proof’-gebouwen, die voldoen aan de meest strenge duurzaamheidseisen. Dit betekent niet alleen dat er wordt geïnvesteerd in de nieuwste technologieën, maar ook dat de gebouwen zo worden ontworpen dat ze flexibel en toekomstbestendig zijn. ‘Wij willen toonaangevend zijn. Duurzaam vastgoed moet niet alleen vandaag voldoen aan de eisen, maar ook over twintig jaar nog relevant zijn. Het gaat verder dan alleen energiezuinig bouwen. Je moet ook kijken naar de omgeving waar een gebouw staat en bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimtes ontwerpen die voor de buurt van toegevoegde waarde zijn.’



Ewout Spronk  
acquisitiemanager  
campussen

## ‘WE GELOVEN DAT BEDRIJVEN DIE NAUW SAMENWERKEN EN ELKAARS EXPERTISE BENUTTEN, SNELLER INNOVEREN. DIT ZORGT NIET ALLEEN VOOR ECONOMISCHE GROEI, MAAR OOK VOOR EEN AANTREKKELIJK VESTIGINGSKLIMAAT WAAR TALENT GRAAG WIL WERKEN’

### Campussen: een niche met veel potentie

Naast het bouwen en ontwikkelen van duurzame kantoren, is Stijn ook druk in een niche die specifieke kennis en ervaring vereist: De R&D-sector. Zelf werkt hij niet een jaar bij Dura Vermeer, maar hij weet dat zij al meer dan tien jaar actief zijn in deze markt en zich daardoor als ‘betrouwbare partner’ hebben gepositioneerd. ‘De R&D-sector vraagt om een specialistische aanpak met complexe technische eisen. Hier hebben we ons als bedrijf in gespecialiseerd. Het is een niche die veel potentie heeft en waar we ons graag verder in willen ontwikkelen.’

Een goed voorbeeld is het nieuwe Nexus-gebouw in Leiden, een hoogwaardig laboratorium- en kantoorpand dat ruimte biedt aan meerdere gebruikers uit de Life Science & health. Het gebouw is ontworpen om zowel start-ups, scale-ups als gevestigde bedrijven te faciliteren, en daarmee samenwerking en kruisbestuiving te stimuleren. Van de Sande: ‘De R&D sector is snelgroeiend en de vraag naar gedeelde werkplekken blijft toenemen. Wij zien het als onze taak om de infrastructuur te realiseren waarin innovaties van morgen ontstaan.’

De focus ligt niet langer alleen op de fysieke ruimte, maar op de manier waarop gebouwen gebruikt worden en bijdragen aan de omgeving. ‘We kijken steeds meer naar hoe een gebouw kan fungeren als middelpunt van een groter ecosysteem’, vertelt Van de Sande. ‘Dit zie je terug in onze campusontwikkelingen, waarbij we werken aan het verbinden van universiteiten, start-ups en multinationals.’

Zo heeft Dura Vermeer op het Utrecht Science Park diverse projecten gerealiseerd die gericht zijn op het aantrekken van kennisintensieve bedrijven. ‘We geloven dat bedrijven die nauw samenwerken en elkaars expertise benutten, sneller innoveren. Dit zorgt niet alleen voor economische groei, maar ook voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat waar talent graag wil werken’, aldus Van de Sande.



Nadi Morsink  
trainee/junior  
ontwikkelaar

## ‘BEDRIJVEN KIEZEN STEEDS VAKER VOOR PLEKKEN WAAR HUN MEDEWERKERS ZICH THUIS VOELEN EN WAAR SAMENWERKING GESTIMULEERD WORDT’

### Een sterk vestigingsklimaat

Een sterk vestigingsklimaat is voor Van de Sande belangrijk om te noemen. Dat vraagt om meer dan alleen goede voorzieningen. ‘Ons doel is om plekken te bouwen waar mensen willen werken, niet alleen omdat het mooi is, maar omdat het bijdraagt aan hun ontwikkeling en die van de regio’, aldus Van de Sande.

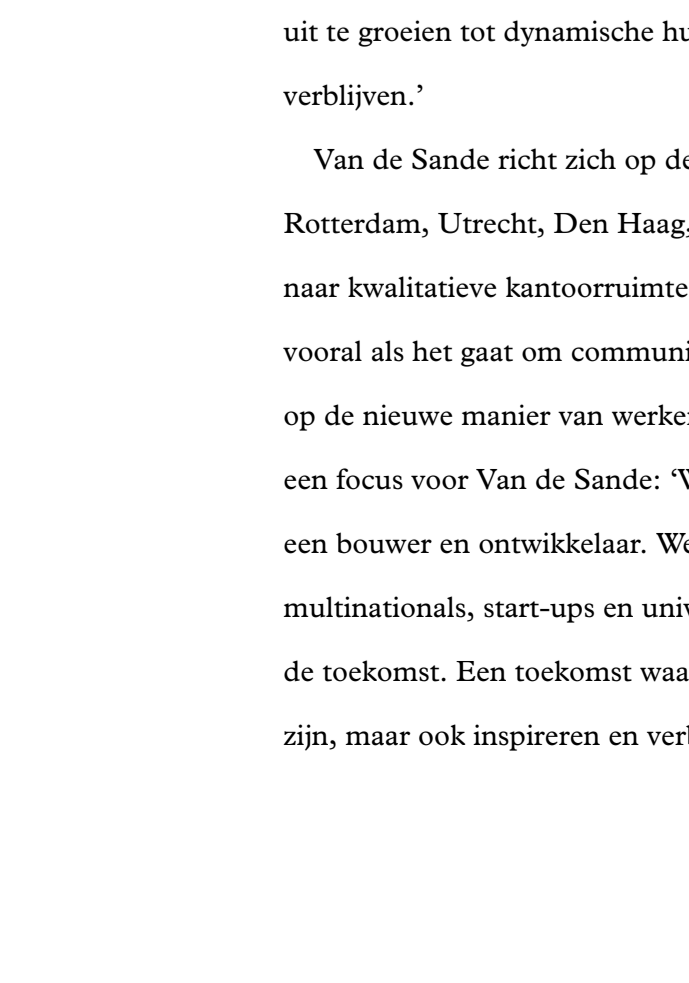
Hij haalt de High Tech Campus in Eindhoven aan: ‘Dat is een prachtig voorbeeld van een succesvol vestigingsklimaat, waar je ziet hoe samenwerking tussen universiteiten en het bedrijfsleven leidt tot een bloeiende tech- en innovatiesector. Juist daar ligt ook onze focus. We willen campusgebieden ontwikkelen die aantrekkelijk zijn voor talent en bedrijven uit de hele wereld. Nederland moet zich blijven onderscheiden als vestigingslocatie voor kennisintensieve bedrijven. Dit betekent dat we moeten investeren in kwalitatief hoogwaardige werk- en leefomgevingen.’

Nu ziet van de Sande dat de politiek zich vooral richt op de woningnood, terwijl het volgens hem ook zou moeten gaan over het ontwikkelen van kantoren. ‘Investeren in kantoorruimte mag, naast de woonbehoeften, meer prioriteit krijgen. Geschikte werkplekken zijn essentieel voor de groei van onze steden en ze kunnen bijdragen aan een gezond vestigingsklimaat.’

### Investeren in partnerships

Deze missie is in de huidige vastgoedmarkt, waar er stijgende rentelasten zijn en onzekerheid in de investeringsmarkt, niet altijd makkelijk. Toch blijft Van de Sande positief: ‘Juist in tijden van onzekerheid is het belangrijk om de juiste partners te vinden. We werken steeds vaker samen in strategische allianties, waarbij we risico’s delen en gezamenlijk investeren in projecten die van blijvende waarde zijn.’

Deze aanpak stelt Van de Sande in staat om ook in uitdagende tijden te blijven ontwikkelen. ‘De sleutel tot succes is om te blijven investeren. Door nu te bouwen aan sterke samenwerkingen, zorgen we ervoor dat we klaar zijn voor de toekomst.’



Stijn van de Sande  
Directeur Dura Vermeer  
Vastgoed

‘WE WILLEN EEN PARTNER ZIJN VOOR BEDRIJVEN DIE WILLEN INVESTEREN IN DE TOEKOMST. EEN TOEKOMST WAARIN GEBOUWEN NIET ALLEEN FUNCTIONEEL ZIJN, MAAR OOK INSPIREREN EN VERBINDEN’

### De toekomst

En als het gaat om de toekomst, heeft Dura Vermeer Vastgoed een duidelijke strategie en heeft haar organisatie hierop ingericht door haar commerciële acquisitiekracht te versterken. ‘We willen ons richten op kwalitatief hoogwaardige projecten in de grote steden en rondom belangrijke knooppunten zoals stations en universiteiten’, zegt van de Sande. ‘Deze gebieden hebben namelijk de potentie om uit te groeien tot dynamische hubs waar mensen graag werken en verblijven.’

Van de Sande richt zich op de G5-steden: Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Eindhoven. ‘We zien dat de vraag naar kwalitatieve kantoorruimte in deze steden blijft bestaan, vooral als het gaat om community-driven concepten die inspelen op de nieuwe manier van werken.’ Daarnaast, blijven campussen een focus voor Van de Sande: ‘We willen meer zijn dan alleen een bouwer en ontwikkelaar. We willen een partner zijn voor multinationals, start-ups en universiteiten die willen investeren in de toekomst. Een toekomst waarin gebouwen niet alleen functioneel zijn, maar ook inspireren en verbinden.’