

Het ideale kantoor is een plek waar veel te beleven is

De kloof groeit tussen goede kantoren op uitstekende plekken en slechte kantoren op mindere plekken. De schaarste aan locaties maakt dat gebiedsontwikkelaar AM ook kijkt naar herontwikkeling van bestaande gebouwen, zegt directeur Commercieel Vastgoed Jan Ruitenber

Automobilisten die met enige regelmaat de ringweg A10 Zuid nemen, hebben het afgelopen jaar de bouw van het opvallende mixed use-complex Crossover op de voet kunnen volgen. Het markante gebouw heeft aan de oostzijde gestapelde woningen en aan de kant van de RAI 11.000 m² kantoren. Beide bouw



Directeur Commercieel Vastgoed Jan Ruitenber van gebiedsontwikkelaar AM

“Hij is bijna klaar”, vertelt directeur Commercieel Vastgoed Jan Ruitenber van gebiedsontwikkelaar AM. “Na de zomer betrekken de eerste kantoorhuurders het pand, die zijn hun kantoren nu aan het afbouwen. Daarna volgt ook de oplevering van de 120 starterswoningen aan de Amsterdamse woningcorporatie De Key.” De kantoren worden voor de zomer door AM samen met ontwikkelpartner Equity Estate aangeboden aan de beleggersmarkt.

Het nieuwbouwproject vormt de overgang van de Amsterdamse Rivierenbuurt naar de Zuidas, met recht een cross-over dus. Het pand verbindt en mengt verschillende doelgroepen van kantoorwerkers, huurders en buurtgenoten. “Als gebiedsontwikkelaar proberen we weg te blijven van monofunctionele ontwikkelingen, door meerdere functies in een gebouw onder te brengen. Aan weerszijden liggen twee pleinen met horecaterrassen, het gebouw verknoopt daarmee de Rivierenbuurt en Zuidas.”

Inclusieve omgeving

Ontwikkelaar AM geeft met het project invulling aan zijn maatschappelijke doelstellingen rond duurzaamheid, gezonde gebouwen en een inclusieve stad. “We willen geen gated community, onze ambitie is te voorkomen dat verschillende bevolkingsgroepen langs elkaar heen leven.

“Als ontwikkelaar blijven we weg bij monofunctionele ontwikkelingen, we proberen meerdere functies te combineren”

kantoren op multimodale OV-locaties en nabij stadscentra is een voortdurend gebrek, weet hij. “Daar ga je niet naar je werk, maar naar een plek waar veel te beleven is.”

Spiraalvormige trap

Het zijn deze plekken waar AM kantoren ontwikkelt, zoals het kantoorgebouw Helix met de kenmerkende gele spiraalvormige trap – “het lijkt bijna een speeltoestel” – langs de A2 bij Leidsche Rijn Centrum of WTC Utrecht pal naast het centraal station. “Daar kom je niet alleen snel, maar je zit ook nog eens dicht bij het centrum, waar je na het werk nog even met de collega’s naartoe kunt.”

Levendige kantoren met ruime voorzieningen op de juiste plekken zijn voor werkgevers volgens Ruitenber ook een wapen in de strijd om jong talent. “De nieuwe generatie wil uitdagend werk, leuke collega’s en tussendoor kunnen sporten. Werkuren van negen tot vijf zijn niet meer van deze tijd. Kijk naar ons eigen kantoor, het AM Huis. Dat oogt bij binnenkomst als een horecagelegenheid, het draait meer om hospitality dan om werkplekken.” Opvallend in de nieuwe kantoren zijn ook de trappen, die in het ontwerp een centrale plaats krijgen. “Wij willen daarmee mensen ongemerkt in beweging brengen.” Hoewel je natuurlijk niet



Het mixed use-complex Crossover aan de ringweg A10

alles met de trap kunt doen. “In Crossover ligt de bovenste kantoorvloer op de negende etage – er is een grens aan hoeveel je mensen ongemerkt kunt laten bewegen.”

Herontwikkeling bedrijventerreinen

Dat een derde van de bestaande kantoren nog niet over het minimaal verplichte energielabel C beschikt, baart hem niet al te veel zorgen. Veel van die kantoren liggen niet op de levendige locaties die nu juist in trek zijn, maar op bedrijventerreinen. “Die kun je dan beter in hun geheel herbestemmen als woonwijk. Hoewel het ook vaak lastig is om de huidige gebruikers uit te plaatsen, door een gebrek aan bedrijfsruimten.” Het is volgens hem het mooist om wonen en werken te combineren, bijvoorbeeld in de

vorm van zogeheten superplinten. Daarvoor ontwikkelde gebiedsontwikkelaar AM samen met Heren 5 architecten en de specialist in openbare ruimte Stipo in opdracht van de gemeente Amsterdam het handboek Superplinten. Het boek bevat ruimtelijke en programmatische tools voor de transformatie van bedrijventerreinen naar aantrekkelijke hoogstedelijke buurten.

De ruimte voor nieuwe kantoorontwikkelingen is schaars, weet Ruitenber. “Zeker als je kijkt naar de hotspots waar de grootste vraag naar kantoren is.” AM kijkt dan ook niet langer exclusief naar plekken waar nieuwbouw kan worden neergezet, maar ook naar de herontwikkeling van bestaande gebouwen. “Door de schaarste aan goede plekken is de

Wie?



Jan Ruitenber werkt ruim zestien jaar bij AM Gebiedsontwikkeling, waarvan sinds acht maanden als directeur Commercieel Vastgoed. Hij kwam in maart 2007 bij de ontwikkelaar in dienst als specialist in mixed use en retail. Zijn theoretische kennis deed hij op aan de opleiding bouwkunde van TU Delft, gevolgd door een executive MBA aan de Rotterdam School of Management, onderdeel van de Erasmus Universiteit.

“Als een kantoor niets meer biedt dan een werkplek, dan blijf je als werknemer toch gewoon thuis?”

locatie belangrijker dan de fysieke opstal.” Op plekken met een overaanbod van kantoren worden deze nu vaak getransformeerd naar woningen.

Voorbereid op EU-taxonomie

De gebouwen waarin AM potentie ziet voor herontwikkeling wil de ontwikkelaar opwerken naar de hoogst haalbare graad van duurzaamheid. Daarbij houdt het bedrijf vanaf het begin al rekening met de nieuwe regels rondom de EU-taxonomie. De rapportages over de duurzaamheidsprestaties die de nieuwe wetgeving vraagt, moeten eenvoudig kunnen worden opgesteld, meetgegevens moeten beschikbaar zijn. “Wij willen investeerders over de streep trekken door het pand al volledig af te stemmen op de kpi’s die voor hun fondsen gelden. Investeerders zoeken ESG-objecten die voldoen aan de EU-taxonomie. Wij kunnen die leveren.”



Ptolemaeuslaan 80 in Utrecht