



BUSINESSLINE OFFICES

FLEXIBILITEIT

EN

MAATWERK





HET
GOEDE
DOEN

COMMUTE FOR COMMUNITY

DUURZAAM

EN

UITNODIGEND



DURA VERMEER

INHOUD

01

HOE WE WERKEN

02

WAAROM JUIST NÚ

03

COMMUTE FOR COMMUNITY

04

HET KANTOOR VAN DE TOEKOMST

05

ONE STOP SHOP

06

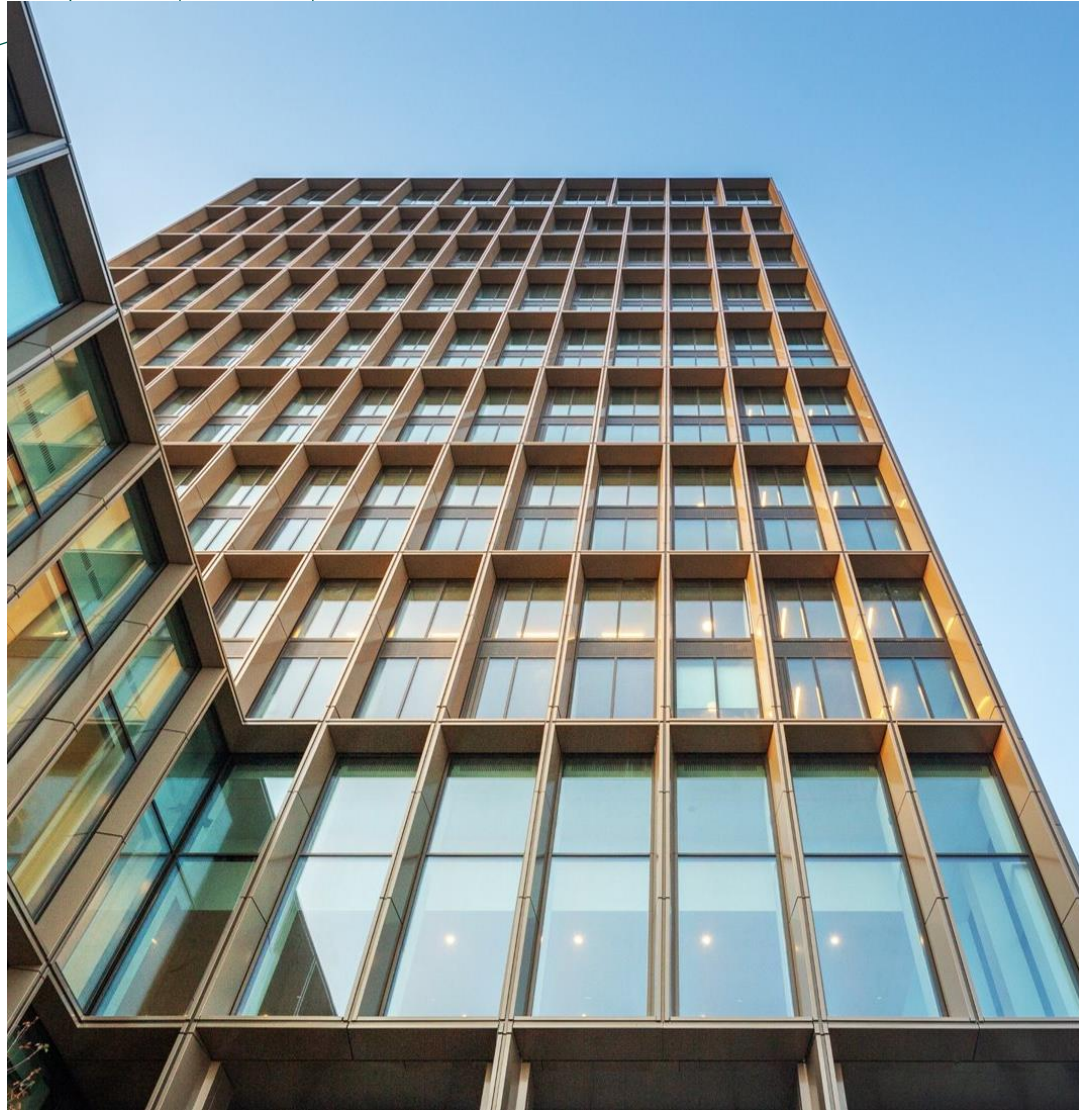
TIME TO MARKET

07

PARTNERSHIPS

08

IN OVERZICHT

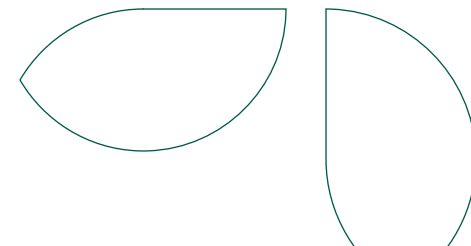


HOE WE WERKEN

01

Dura Vermeer Commercieel Vastgoed (DVCV) heeft een gespecialiseerde businessline voor kantoorontwikkeling, die gericht is op flexibiliteit en maatwerk. Afhankelijk van het risicoprofiel werken wij als projectmanager, gedelegeerd ontwikkelaar, co-creator of volledig risicodragend ontwikkelaar.

Wij adviseren en staan u graag bij met individuele projecten én langdurige samenwerkingen. Met onze expertise ontzorgen wij u bij de (her)ontwikkeling van vastgoed en bieden wij oplossingen op maat voor uw portefeuille.



02

WAAROM JUIST NÚ

HET TIJD IS OM TE INVESTEREN IN ONS VESTIGINGSKLIMAAT

LAAT GEEN KANSEN LIGGEN

Nederland heeft 58 miljoen m² kantoorruimte, waarvan 22 miljoen m² verouderd is. Dit biedt investeerders kansen om panden te verduurzamen en waarde toe te voegen. De vraag naar moderne, energiezuinige werkplekken groeit, terwijl oudere gebouwen minder aantrekkelijk worden.

Sinds 1 januari 2023 moeten kantoren minimaal energielabel C hebben om in gebruik te blijven. Wie hierin investeert, blijft aantrekkelijk voor de veeleisende gebruikersmarkt, voorkomt hierdoor leegstand en speelt in op marktveranderingen met kans op aanzienlijk aantrekkelijkere rendementen.



*‘Commute for **community**’*

Een dynamische werkomgeving maakt de 'commute' de moeite waard. Het kantoor is niet alleen een plek om te werken: het is een ecosysteem.



A modern, multi-story office building with a glass and metal facade, featuring the AkzoNobel logo on the upper left corner. The building is surrounded by trees and a road with moving vehicles in the foreground.

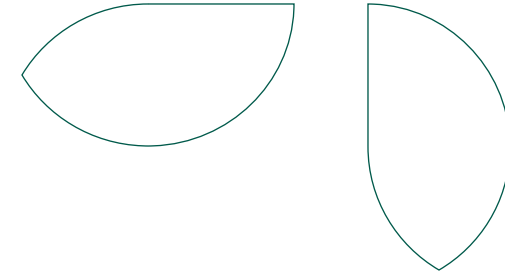
AkzoNobel

LUCAS VAN DER HOEVEN

COMMERCEEL MANAGER KANTOREN

“Er is niet één enkele reden om naar kantoor te gaan, maar een terugkerende factor is de behoefte om samen te zijn voor verbinding en creatieve sessies.”

HET KANTOOR VAN DE TOEKOMST



04

Is een platform voor connectie en co-creatie:

- Een actieve community met regelmatige events georganiseerd vanuit het hospitality service point.
- Een adaptief gebouw, die in te richten is naar wensen van de gebruiker.
- Een mix van corporate en MKB gebruikers die elkaar versterken en inspireren.

Is duurzaam ontwikkeld:

- Met zo min mogelijk CO₂-uitstoot, volgens de Paris Proof doelstellingen DGBC.
- Compleet met BREEAM certificaat en in lijn met CRREM doelstellingen.
- Door circulair te bouwen.
- Met oog voor mens en natuur bij de ontwikkeling en realisatie.



05

ONE STOP SHOP

ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ DURA VERMEER



Integrale aanpak = maximale efficiëntie.

Wij hebben alles onder één dak: wij zijn dé ontwikkelde bouwer die alle disciplines in huis heeft om commercieel vastgoed te realiseren. Van concept tot oplevering, wij bieden een naadloze, geïntegreerde aanpak. Eén aanspreekpunt, één visie, maximale efficiëntie – dát is onze kracht als one-stop-shop.

Bovendien garanderen wij betrouwbaarheid, want u werkt samen met een sterk en ervaren team van specialisten die perfect op elkaar zijn ingespeeld. Dit alles resulteert in een soepel proces, een voorspelbaar resultaat en een optimaal eindproduct.

TIME TO MARKET

Dankzij onze integrale aanpak besparen wij niet alleen tijd, maar kunnen wij ook snel schakelen.

Doordat onze realisatie-experts al vroeg aan tafel zitten, zorgen wij voor extra zekerheid over de prijs en kwaliteit en minimaliseren wij de risico's.

PARTNERSHIP MET DVCV

07

Als **gedelegeerd ontwikkelaar** neemt DVCV de volledige ontwikkelverantwoordelijkheid op zich, maar binnen de vooraf bepaalde kaders van de opdrachtgever.

Dit betekent dat het project vanaf concept tot oplevering wordt uitgevoerd met een vaste aansturing, waarbij de opdrachtgever de uitgangspunten bepaalt en toezicht houdt.

Bij **co-creatie** wordt de ontwikkeling gezamenlijk uitgevoerd, waarbij zowel risico's als rendementen worden gedeeld.

De opdrachtgever en ontwikkelaar werken als partners samen aan het project, waarbij expertise, visie en marktkennis worden gecombineerd om het optimale resultaat te behalen.

Bij **ontwikkelen op risico** neemt DVCV de volledige financiële en ontwikkelverantwoordelijkheid op zich. Dit betekent dat alle risico's, van marktfluctuaties tot vergunningstrajecten en realisatie, door de ontwikkelaar worden gedragen.

De opdrachtgever fungeert als beoogd belegger en heeft de mogelijkheid om het project aan te kopen zodra het succesvol is ontwikkeld en verhuurd.

SAMENWERKINGEN

GEDELEGEERD ONTWIKKELEN

- **Definitie:**

DVCV neemt alle risico's en de opdrachtgever fungeert als beoogd belegger.

- **Werzaamheden:**

Investeren, complete ontwikkeling, inclusief ontwerp, vergunningen, bouwbegeleiding en oplevering.

- **Ontzorging:**

De opdrachtgever kan op een later moment instappen zonder ontwikkelrisico.

- **Verhuurrisico:**

Optioneel bij DVCV onder vooraf afgesproken voorwaarden.

CO-CREATIE

- **Definitie:**

Gezamenlijke ontwikkeling DVCV + opdrachtgever met gedeeld risico en rendement.

- **Werzaamheden:**

Mee-investeren, complete ontwikkeling, inclusief ontwerp, vergunningen, bouwbegeleiding en oplevering.

- **Ontzorging:**

Flexibele samenwerking waarin de opdrachtgever invloed behoudt, zonder operationele lasten.

- **Verhuurrisico:**

Optioneel bij DVCV onder vooraf afgesproken voorwaarden.

ONTWIKKELEN OP RISICO'S

- **Definitie:**

DVCV neemt alle risico's en de opdrachtgever fungeert als beoogd belegger.

- **Werzaamheden:**

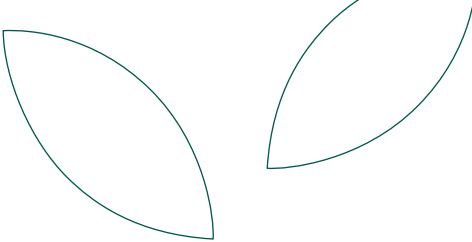
Investeren, complete ontwikkeling, inclusief ontwerp, vergunningen, bouwbegeleiding en oplevering.

- **Ontzorging:**

De opdrachtgever kan op een later moment instappen zonder ontwikkelrisico.

- **Verhuurrisico:**

Optioneel bij DVCV onder vooraf afgesproken voorwaarden.



PROJECT MANAGEMENT

Bij projectmanagement wordt de (her)ontwikkeling volledig begeleid en gecoördineerd door DVCV, terwijl u als opdrachtgever de regie en investering behoudt. Wij fungeren als procesmanager en zorgen voor de aansturing van alle betrokken partijen, bewaakt de kwaliteit en beheerst risico's binnen het project.

Het traject omvat onder andere advies over planning, budgettering, vergunningen en de selectie en aansturing van architecten, aannemers en adviseurs. Hierdoor worden onze opdrachtgevers ontzorgd in de dagelijkse coördinatie, terwijl u volledige controle behoudt m.b.t. de strategie en investeringsbeslissingen.

Definitie:

Begeleiding en coördinatie zonder financieel risico te dragen.

Werkzaamheden:

Procesbegeleiding, contractmanagement, kwaliteitsbewaking en risicobeheersing.

Ontzorging:

Volledige aansturing van het proces, terwijl de opdrachtgever de controle houdt over investering en strategie.

Verhuurrisico:

Voor rekening van de opdrachtgever.

IN OVERZICHT

08

Werzaamheden	Gedelegeerd ontwikkelen	Co-creatie	Ontwikkelen op risico
Initiatiefase			
Opstellen haalbaarheidsstudie	Optioneel	✓	✓
Markt- en locatieanalyse	Optioneel	✓	✓
Conceptontwikkeling	Optioneel	✓	✓
Opstellen investerings- en rendementsanalyse	Optioneel	✓	✓
Vergunningenstrategie en -aanvragen	✓	✓	✓
Risicoanalyse en beheersmaatregelen	✓	✓	✓
Ontwerpfase			
Selectie en aansturing adviseurs	✓	✓	✓
Opstellen programma van eisen	✓	✓	✓
Begeleiding ontwerptraject	✓	✓	✓
Kostenraming en budgetbewaking	✓	✓	✓
Duurzaamheidsstrategie	✓	✓	✓

Werzaamheden	Gedelegeerd ontwikkelen	Co-creatie	Ontwikkelen op risico
Realisatiefase			
Inkoop en contractering	✓	✓	✓
Bouwbegeleiding en kwaliteitscontrole	✓	✓	✓
Bewaking planning en budget	✓	✓	✓
Veiligheids- en omgevingsmanagement	✓	✓	✓
Commerciële fase			
Opstellen verhuur- en verkoopstrategie	Optioneel	✓	✓
Onderhandelingen met huurders/investeerdere	Optioneel	✓	✓
Verhuur/verkoop	Optioneel	Optioneel	✓
Marketingactiviteiten	Optioneel	Optioneel	✓
Oplevering en exploitatie			
Oplevering en eindcontrole	✓	✓	✓
Nazorg en garantiebeheer	Optioneel	✓	✓

EEN REKENVOORBEELD

Upgrade gebouw		
BVO	10.000	m2
VVO	8.800	m2
Investering	€ 950	per m2 BVO
Investering	€ 9.500.000	totaal
Nieuwe huur	€ 320	per m2 VVO
Huurstroom per jaar	€ 2.816.000	totaal
BAR nieuw	6,75%	
Waarde nieuw	€ 41.718.519	
Toegevoegde waarde	€ 798.947	

Upgrade en uitbreiding gebouw		
BVO	10.000	m2
VVO	8.800	m2
Investering bestaand	€ 1.000	per m2 BVO
Investering	€ 10.000.000	totaal bestaand
Extra BVO	3.000 m2	m2
Extra VVO	2.640 m2	m2
Investering uitbreiding	€ 3.000	per m2 BVO
Investering uitbreiding	€ 9.000.000	totaal uitbreiding
Investering best. + nieuw	€ 19.000.000	
Huur nieuw	€ 325	per m2 VVO
Huurstroom per jaar	€ 3.718.000	totaal
BAR nieuw	6,75%	
Waarde nieuw	€ 55.081.481	
Toegevoegde waarde	€ 4.652.910	

Lucas van der Hoeven
Commercieel Manager Kantoren
l.v.d.hoeven@duravermeer.nl
06 4383 35 75

Nadi Morsink
Ontwikkelaar
n.morsink@duravermeer.nl
06 2410 94 22

Stijn van de Sande
Directeur Commercieel Vastgoed
s.v.d.sande@duravermeer.nl
06 3196 73 73