



Praktische voorbeelden van transformatie en herontwikkeling

12 december 2013

Arno van der Voort, Managing Partner



LANDMARKS

PRO
VAST

Waarom hergebruik?

- is het goedkoper?
- is het sneller?
- is het makkelijker?
- is het beter?
- is het duurzamer?

Mwah.....

- Breeam
- asbest
- opdrijven
- constructie
- enz.

Hoewel.....

- fiscale structurering
- authenticiteit
- tijdsvoordeel
- medewerking overheid
- kelders
- enz.



Urban Agriculture?



Urban Pigfarming?



VARKENSFLATS

**VARKEN 3016
OP VERDIEPING 20
VRAAGT OM
EEN GLAASJE WATER**

Loesje

amsterdam@loesje.nl

VARKENSFLAT

**ALS VARKENS
GESTAPELD
MOESTEN WORDEN**

**DAN WAREN ZE
WEL VIERKANT**

Loesje



Campus Diemen Zuid



| Gebouw 1 | | |
|---------------|------|------|
| 1e verdieping | | |
| Huisnummer | opp. | Type |
| 1101 | 28 | B |
| 1102 | 27 | A |
| 1103 | 35 | C |
| 1104 | 28 | B |
| 1105 | 27 | A |
| 1106 | 27 | A |
| 1107 | 27 | A |
| 1108 | 27 | A |
| 1109 | 27 | A |
| 1110 | 27 | A |
| 1111 | 27 | A |
| 1112 | 27 | A |
| 1113 | 27 | A |
| 1114 | 27 | A |
| 1115 | 27 | A |
| 1116 | 28 | B |
| 1117 | 27 | A |
| 1118 | 27 | A |
| 1119 | 27 | A |
| 1120 | 27 | A |
| 1121 | 27 | A |
| 1122 | 27 | A |
| 1123 | 46 | J |
| 1124 | 35 | D |
| 1125 | 27 | A |
| 1126 | 27 | A |
| 1127 | 27 | A |
| 1128 | 27 | A |
| 1129 | 27 | A |
| 1130 | 27 | A |
| 1131 | 27 | A |
| 1132 | 27 | A |
| 1133 | 27 | A |
| 1134 | 27 | A |
| 1135 | 27 | A |
| 1136 | 27 | A |
| 1137 | 52 | H |
| 1138 | 27 | A |
| 1139 | 27 | A |
| 1140 | 27 | A |
| 1141 | 27 | A |
| 1142 | 27 | A |
| 1143 | 34 | F |
| 1144 | 34 | F |
| Appartementen | 43 | |

Gebouw 1
Verdieping 1

43.000 m² onverhuurbaar kantoor

Campus met 936 appartementen



Caballero fabriek



- Broedplaats creatieve en innovatieve sector
- Steun Europese Unie



Den Haag - De Hogenhout



Rotterdam - Huf



Rotterdam - Scholen



Den Haag - Hofweg één



Zwolle - Zwolle Zuid



Leiden - Aalmarkt



Den Haag - Passage



Den Haag - Lange Voorhout





Monarch 1

- Gevels naar buiten plaatsen
- Breeam excellent • € 40,= m² • soepeler categorie • nadeel bij uitbreiding
- Verdiepingshoogte
- Schachten en constructie < 0,5m² is v.v.o.
- Glaslijncorrectie vensterbank < 1,0 m¹ = v.v.o.
- Fiscale structurering
- Maar let op: “asbestvrij”



Herontwikkeling Monarch I

Huurovereenkomst: november 2010
E&B overeenkomst: november 2010
Verkoop : december 2010
Start sloop / bouw : december 2010
Oplevering : februari 2012



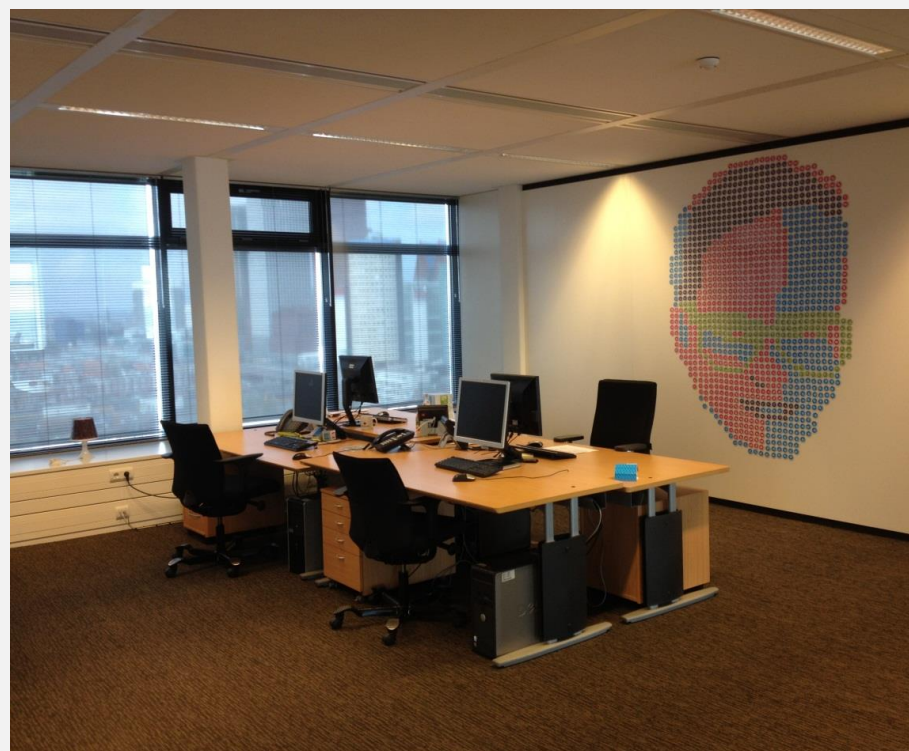
Juni 2011



September 2011



Februari 2012



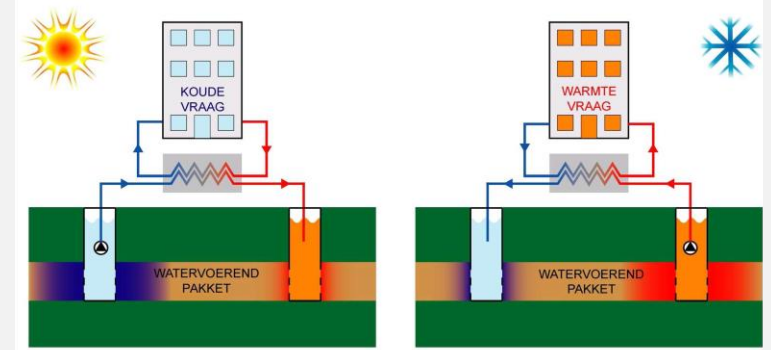


Evaluatie BREEAM

- Handhaven bestaande structuur
- Energiezuinige armaturen
- Bewegingsmelders
- Waterbesparende toiletten
- Duurzame materialen
- Subbemetering water en energie
- Warmte en koude opslag
- Zeer goede isolatie
-



Warmte- en koude dmv opslag in de bodem



Evaluatie BREEAM

- Wat opviel:
 - Stadsverwarming (restwarmte) niet gewaardeerd, daarom voor WKO gekozen
 - Hergebruik van de bestaande gebouw nauwelijks gewaardeerd
 - Het uitbreiden van het bestaande bouw heeft negatief effect op score
 - Het hebben van schone grond heeft geen positief effect op score
 - Erg arbeidsintensief, (te) veel administratie

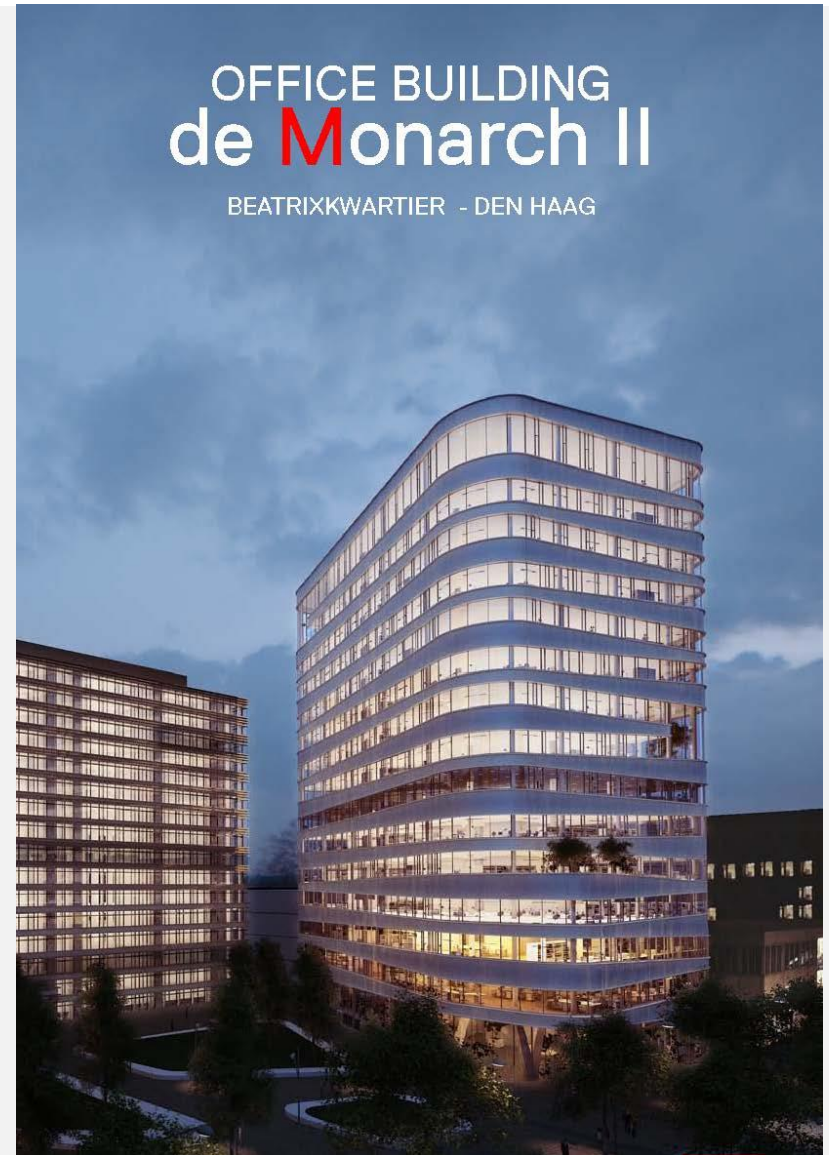


Evaluatie BREEAM

- Extra kosten Breeam ca. € 40 per m2 BVO
 - manuren
 - Provast ca. 500 uur (1 dag per week)
 - Aannemer (BAM) ca. 3.500 uur (1 fte full time + ondersteuning bouw, E&W)
 - Extra advieskosten Provast ca. € 150.000
 - Extra kosten aannemer ca. € 450.000
- Verhouding kosten vs. baten duurzaamheid = NEGATIEF



GROUND FLOOR & MODEL



OFFICE BUILDING de Monarch II

BEATRIXKWARTIER - DEN HAAG

