

Jaarbeursplein perfecte locatie voor WTC Utrecht

'Alles moet kloppen'

CBRE Global Investors is één van 's werelds grootste vastgoedbeleggers. Het bedrijf houdt zich bezig met het managen van vastgoedinvesteringen voor institutionele beleggers. In Nederland beheert CBRE Global Investors drie fondsen: het Dutch Residential Fund (woningen), het Dutch Retail Fund (winkels) en het Dutch Office Fund.

Top van de markt

'Voor dit laatste fonds wordt uitsluitend belegd in kantoren in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht,' zegt Jaap Snellen. Hij is Asset Manager bij CBRE Global Investors en verantwoordelijk voor een aantal nieuwbouwprojecten waaronder het WTC Utrecht. Bij die laatste ontwikkeling trekt hij samen op met Joanne Roozenburg, Asset Manager voor de regio Utrecht. 'Binnen de vier grote steden kiezen we alleen voor de beste kantoorlocaties. Er is een sterke differentiatie tussen goede en minder goede gebieden. Waar op de laatste plekken veel langdurige leegstand voorkomt, blijft de vraag in het topsegment op niveau. Wij verwachten dat deze polarisatie verder toeneemt. Vandaar de focus op de bovenkant van de markt: alleen kwalitatief hoogwaardige gebouwen op de beste locaties. In combinatie met goed management en hoogwaardige dienstverlening zijn dat de pijlers onder het succes van het CBRE Dutch Office Fund.'

Leeuwensteyn

De afgelopen jaren heeft het CBRE Dutch Office Fund gebouwen die niet bij de strategie passen afgestoten. 'Tegelijkertijd zijn we sinds kort actief bezig met mogelijke uitbreiding van onze portefeuille in de Randstad. Dan kan het zijn dat er nieuwe objecten worden aangekocht maar het kan ook gaan om herontwikkeling van bestaande gebouwen uit het eigen fonds.'

Actueel voorbeeld van dat laatste doet zich momenteel voor in Utrecht. 'Het gebouw Leeuwensteyn aan het Jaarbeursplein maakt deel uit van onze portefeuille. Het pand dateert uit de jaren 80 en voldoet niet meer aan de actuele gebruikerseisen. Leeuwensteyn wordt gesloopt en op de vrijgekomen plek wordt een nieuwe kantoorontwikkeling gerealiseerd: het WTC Utrecht.'

Duurzame marktleider

CBRE Global Investors werkt op dit moment hard aan het voorlopig ontwerp voor de nieuwbouw. 'Het WTC Utrecht krijgt waarschijnlijk 19 verdiepingen en zal zo'n 32.000 m² omvatten,' meldt Snellen. 'De kantoorvloeren beslaan elk 1.000 m² en zijn vrij indeelbaar.



Jaap Snellen: 'Door vestiging in een WTC vergroten bedrijven hun zichtbaarheid.'

Ruimtes zullen te huur zijn vanaf circa 100 m². Parkeren is mogelijk in de nieuw aan te leggen garage onder het Jaarbeursplein.'

Volgens de onafhankelijke benchmark GRESB is het CBRE Dutch Office Fund marktleider in duurzame kantoorbeleggingen in Europa. 'Ook bij het WTC Utrecht ligt de lat op het gebied van duurzaamheid uiteraard hoog. Voor het gebouw streven we naar een BREEAM-excellent label. Of dat daadwerkelijk lukt, hangt mede samen met de beschikbaarheid van een bron voor warmte-koudeopslag in de bodem.'

Gedeelde faciliteiten

Zoals gebruikelijk in een WTC komen ook in Utrecht veel faciliteiten voor huurders. Denk onder meer aan een centrale receptie, vergaderzalen, een grand café, restaurant, flexplekken of een fitnessruimte. Al deze voorzieningen krijgen een plek op de onderste drie lagen, het kloppend hart van het WTC. 'De gedeelde faciliteiten maken een flinke besparing mogelijk vergeleken met een situatie waarbij huurders dit allemaal zelf moeten regelen. Zij kunnen hierdoor meestal minder vierkante meters afnemen.' Waar mogelijk maakt CBRE Global Investors voor de gemeenschappelijke voorzieningen gebruik van lokale partijen. 'Dat is goed voor de lokale werkgelegenheid en draagt ertoe bij dat het WTC een echt Utrechts gebouw wordt.'

Het CBRE Dutch Office Fund investeert uitsluitend in de top van de Nederlandse kantorenmarkt; kwalitatief hoogwaardige gebouwen op de beste locaties in de vier grote steden. De portefeuille wordt de komende jaren verrijkt met een opmerkelijke ontwikkeling: het WTC Utrecht aan het Jaarbeursplein. Dit bewezen concept zal de aantrekkingskracht van het stationsgebied verder versterken.

Bewezen concept

Het WTC heeft een grote aantrekkingskracht op huurders, weet Snellen. 'Door vestiging in een WTC vergroten zij hun zichtbaarheid. Het geeft meer profiel dan een willekeurig ander gebouw. Verder zijn in een WTC tal van verschillende bedrijven gevestigd; dat zorgt voor veel dynamiek en leidt tot synergie. Een WTC is als het ware een kleine stad.'

De gemeente is enthousiast over de komst van het WTC naar Utrecht. 'Zij ziet deze ontwikkeling als een belangrijke toevoeging voor het stationsgebied, waarbij een verouderd pand wordt vervangen door hoogwaardige nieuwbouw met een bewezen concept. Onze belangen lopen grotendeels parallel; de gemeente stelt zich zeer coöperatief op.' CBRE Global Investors hoopt in 2016 met de bouw te kunnen starten. Als alles volgens plan verloopt, wordt het nieuwe WTC in 2018 opgeleverd.

Metamorfose voor Jaarbeursplein

Bij de locaties waarin het CBRE Dutch Office Fund investeert, moet alles kloppen. 'Want alleen met een gebouw ben je er niet,'

benadrukt Snellen. 'Ook de omgeving moet een hoog kwaliteitsniveau hebben. Daarom is het cruciaal dat het Jaarbeursplein de komende jaren een metamorfose ondergaat. De recente ingebruikname van het nieuwe Stadskantoor vormt daar al een belangrijke opmaat. De gemeente investeert fors in de openbare ruimte en de aanleg van een ondergrondse parkeergarage. De NS is volop bezig met de vernieuwing en uitbreiding van het station. Parallel daaraan ontwikkelen vastgoedeigenaren waaronder het CBRE Dutch Office Fund nieuwe gebouwen aan het plein. Door de gecombineerde inzet van gemeente en marktpartijen ontstaat een dynamisch, hoogwaardig gebied. Dat maakt het Jaarbeursplein tot de perfecte locatie voor het nieuwe WTC.' ■

Voor meer informatie:

CBRE Global Investors

Jaap Snellen - T 020 - 202 2454

E jaap.snellen@cbreglobalinvestors.com

