TCN PROPERTY PROJECTS

‘Nederland wordt een conceptenland’

De Nederlandse kantorenmarkt
VOGON - TCN Property Projects
Amsterdam, 23 februari 2006

In deze presentatie

1. Inleidende opmerkingen:
   - kwalitatief antwoord op kwantitatieve vraag
   - TCN-aanpak, maar generiek toepasbaar

2. Oplossingsrichtingen:
   - géén overheidsbemoeienis
   - lange termijn-betrokkenheid
   - thematische concepten

3. Voorbeelden:
   - o.a. Media Park

Overheid heeft voorbeeldfunctie

TWYNSTRA GUDDE WIL PARTIJEN OPPORREN

Herbestemming kantoren vergt nieuwe aanpak

Over herbestemming van kantoren tot woningen wordt veel gefilosofeerd, maar er komt nog weinig van de grond. De verkoopwaarde van het kantoor is vaak te hoog, de regelgeving te star. Maar ook de eenkennigheid van de vastgoedbranche zit in de weg. Want wil herbestemming echt goed op gang komen, dan moeten niet alleen individuele panden, maar hele gebieden worden aangepakt. Om het proces vlot te trekken probeert Twynstra Gudde Adviseurs en Managers marktpartijen én overheden met pilotprojecten rond de tafel te krijgen.

door **Lizanne Schipper**

Op de Nederlandse kantorenmarkt staat 6 mln m² leeg, naar alle waarschijnlijkheid voor een aanzienlijk deel structureel. Tegelijkertijd loopt het woningtekort op als gevolg van een stagnerende woningproductie. Wat is er logischer dan die twee problemen tegen elkaar weg te strepen? Vrom mikt tot 2010 op een productie van 420.000 woningen. Een deel daarvan, vastgesteld op 25.000, moet komen uit de transformatie van kantoren. Een mooi plan, maar tot nu toe zit er niet veel schot in. Volgens een onderzoek van belegger KFN bleef de teller in de laatste tien jaar steken op nog geen drieduizend woningen.

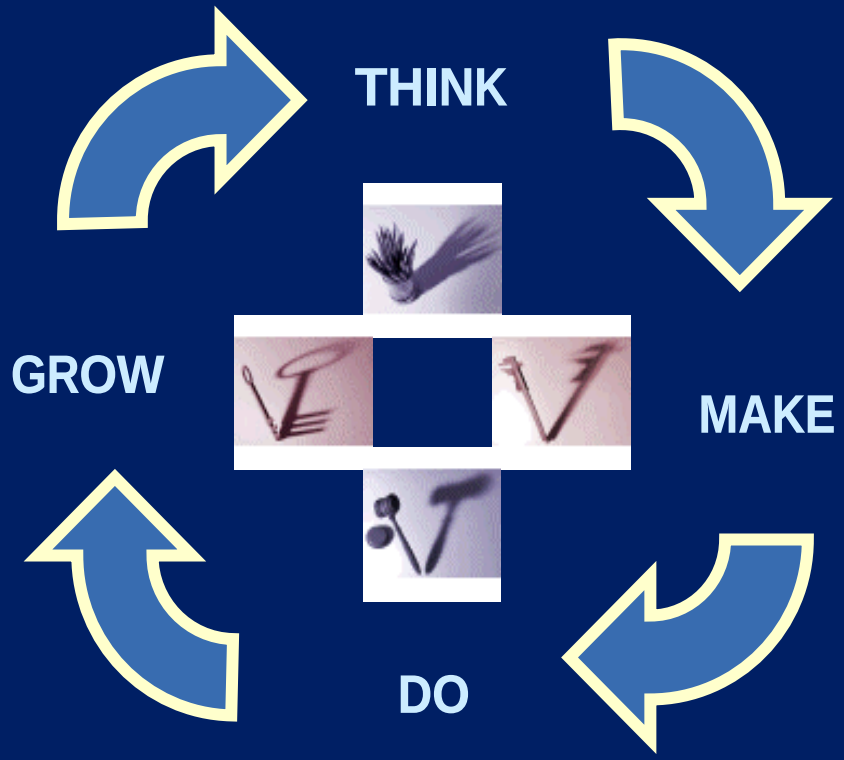
Vastgoedadviseur Wouter Orth van Twynstra Gudde sprak met betrokken partijen - beleggers, ontwikkelaars en bouwers, gemeenten en corporaties, maar ook wetenschappers - om de animo te peilen, de knelpunten te inventariseren en op basis daarvan een aanpak uit te stippelen die het proces een zet moet geven.

Fiscale prikkels

Kosten zijn het eerste struikelblok. Dat begint bij de - veelal kleinere - belegger die zucht onder de leegstand in zijn kantorenportefeuille, maar wie omvorming tot woningen te veel sores is. Hij kan zich er nog niet toe brengen zijn kansarme panden van de hand te doen. 'Meestal moet er dan worden afgewaardeerd', zegt »

Het tot appartementen verbouwde belastingkantoor Puntegale in Rotterdam. Dat initiatiefnemer Stadswonen ook aandacht besteedde aan de nabije omgeving is bepalend voor het succes
FOTO'S: STADSWONEN

TCN’s aanpak: lange termijn-betrokkenheid



TCN’s Cyclus

TCN’s Matrix

Onze conceptmatige filosofie

Concept =

- thema
- functiemenging
- gebied i.p.v. gebouw
- regie
- samenwerking
- kwaliteit i.p.v. prijs
- creativiteit
- van idee tot beheer

BEDENKEN. MAKEN. EXPLOITEREN. WAARDE CREËREN.

TCN Property Projects grijpt haar kans bij conceptmatig vastgoed

Een verfrissende wind in de conceptontwikkeling -nee, geen projectontwikkeling- waait sinds 1994 door Nederland. De naam TCN Property Projects. De doelstelling? Samen met meer dan 190 gemotiveerde medewerkers het exploiteren en

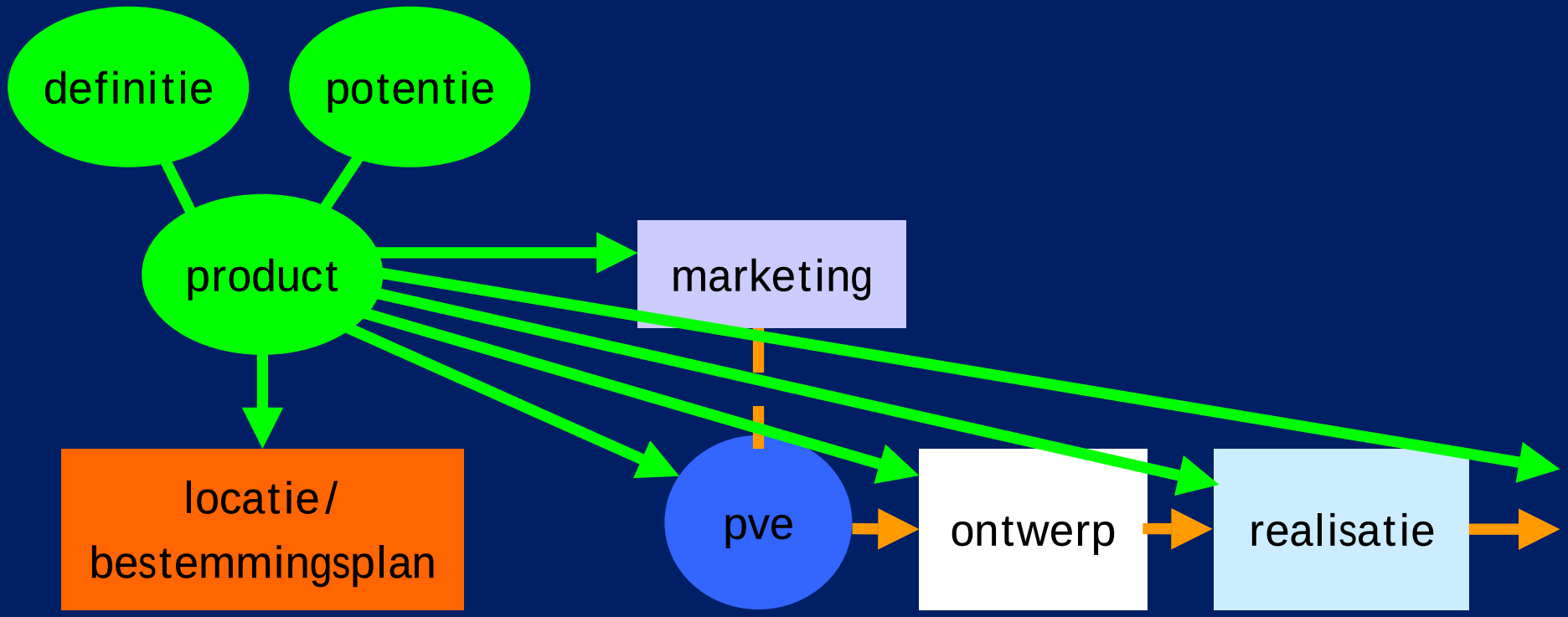
Rudy Stroink pleit voor betrokken ontwikkelaars

'Niemand vraagt om een gebouw'

Creatief ondernemen. Betrokkenheid bij projecten. Focus op de eindgebruiker. Rudy Stroink, CEO

Functiemenging

TCN's ontwikkeltraject



Media Park

- Het centrum voor multimedia in Nederland

- Faciliteiten voor radio, tv en internet
  - studio's
  - datahotel
  - video-edit suites
  - opslag
  - kantoren

STUDIO 1
THEATER
IDOLS
6:00
TONITE @ 8:00
"THAT MAGNIFICENT
DOG!!!"

* A unique meetingpoint
* Mediapark community character
* A place gather, eat and talk

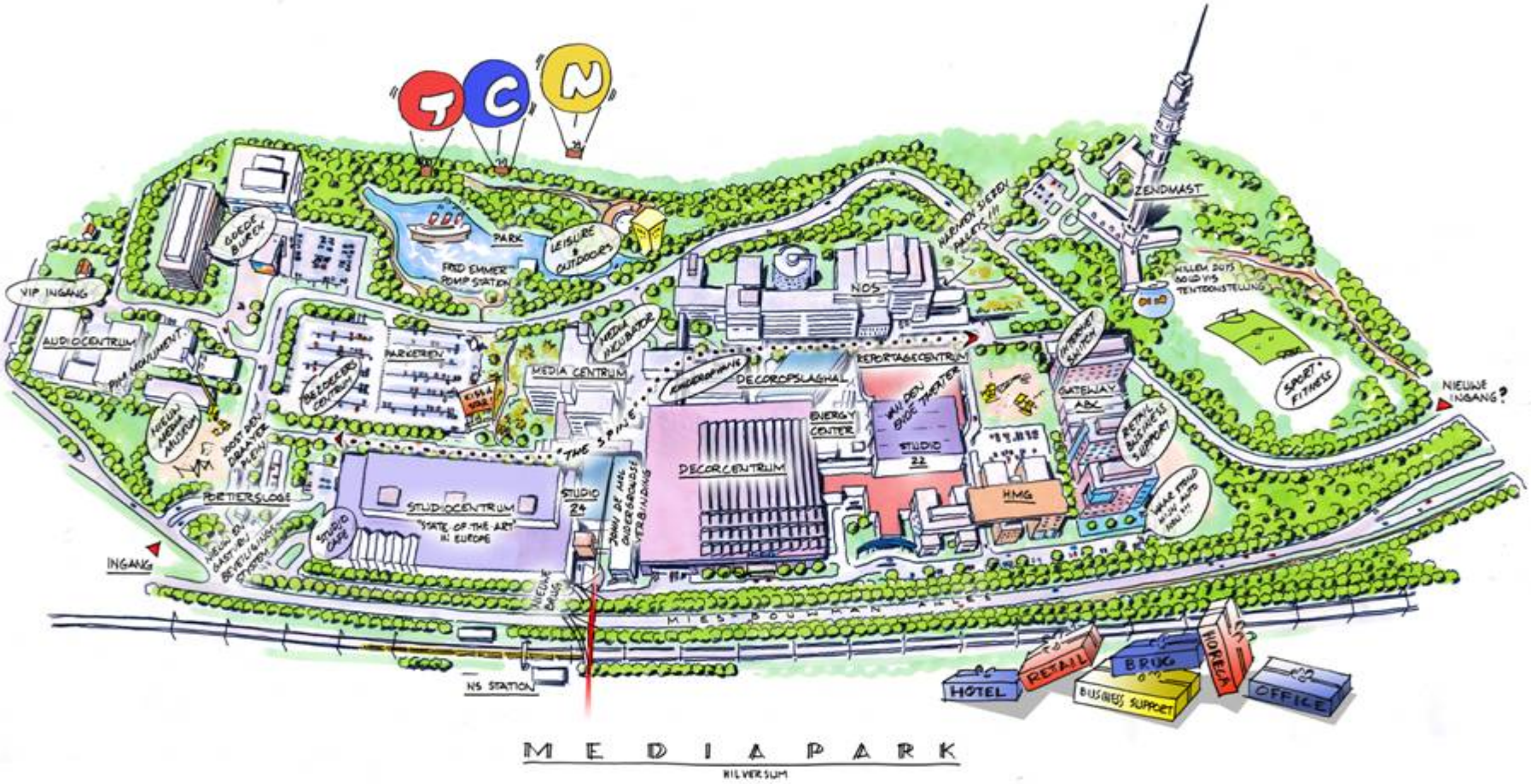
Perspective terrace garden

Starck

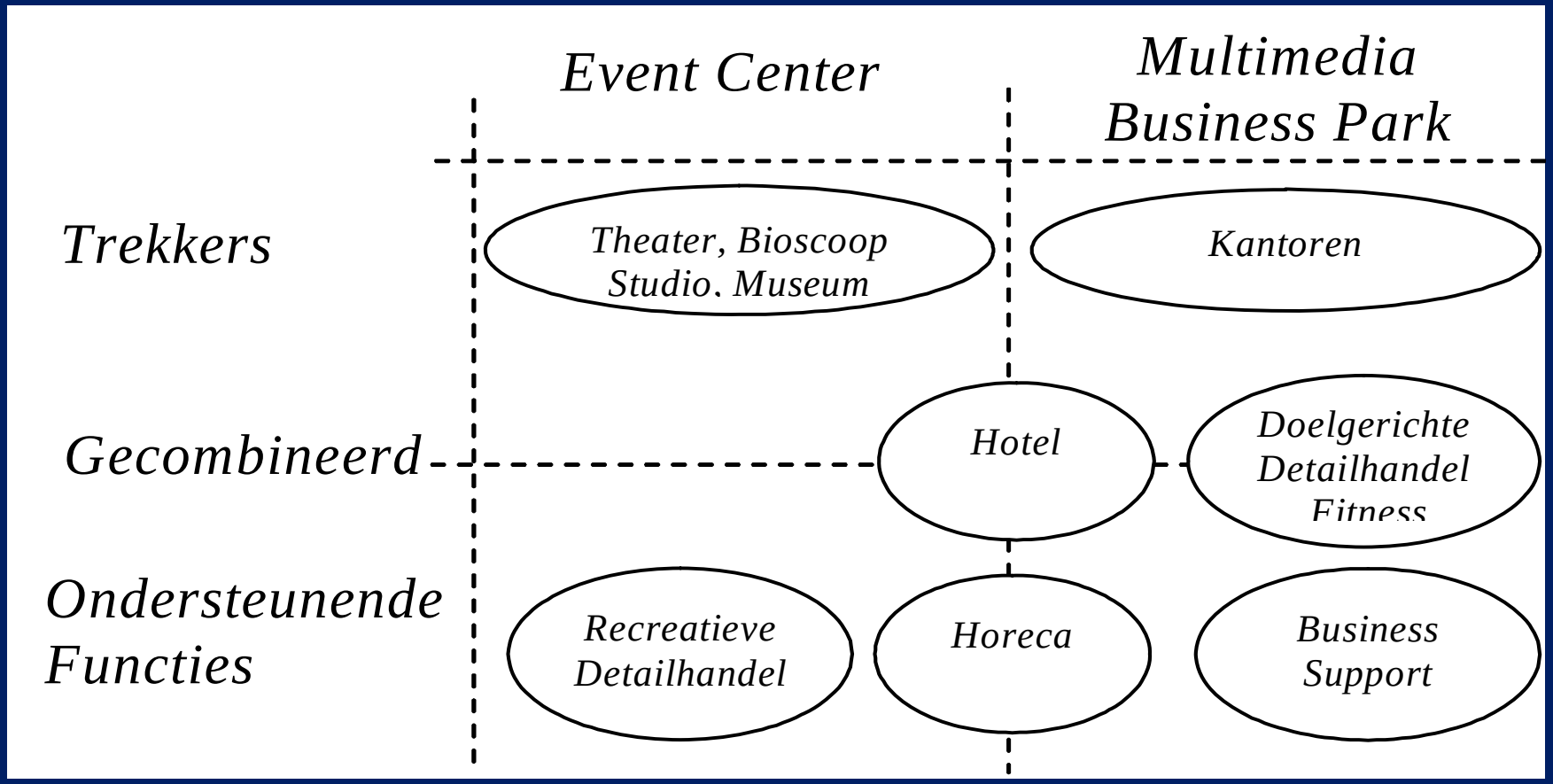
San Diego

TERRACE GARDEN

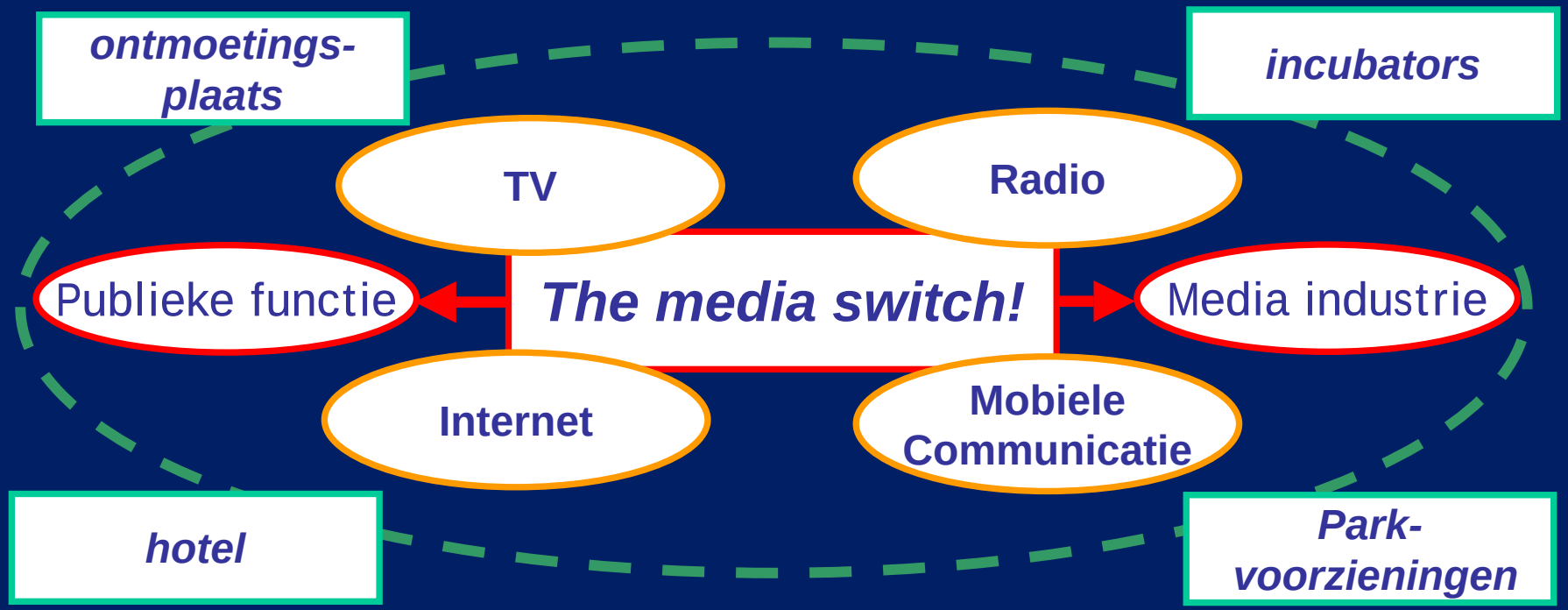
Media Park


TCN
PARK
LEISURE & OUTDOORS
FRED EMMER POMP STATION
VIP INGANG
AUDIOCENTRUM
PARKEREN
MEDIA CENTRUM
MEDIA INCUBATOR
NOS
ZENDMAST
DECORCENTRUM
DECORPSLAGHAL
ENERGY CENTER
STUDIO 22
STUDIO 24
STUDIOCENTRUM
"STATE OF THE ART" IN EUROPE
"THE SPINE"
HMG
GATEWAY ABC
SPORT & FITNESS
NIEUWE INGANG?
INGANG
NS STATION
MIES BOUWMAN ALLEE
HOTEL
RETAIL
BRUG
BUSINESS SUPPORT
HORECA
OFFICE
M E D I A P A R K
HILVERSUM

Twee producten: marktvraag/doelgroepen



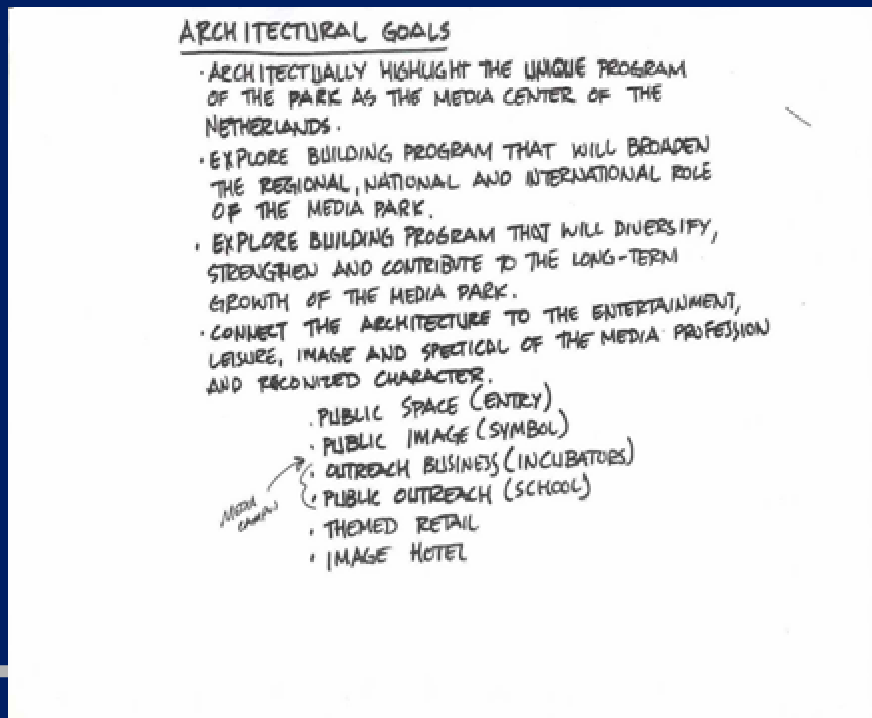
Doelgroepen en synergieën



Media Park

Conceptuele doelstellingen:

- Nieuwe (commerciële) functies (zoals HMG)
- Meer allure, openheid en vrolijkheid
- Van bewaken naar veilig verblijven
- Integratie met de omgeving



ARCHITECTURAL GOALS

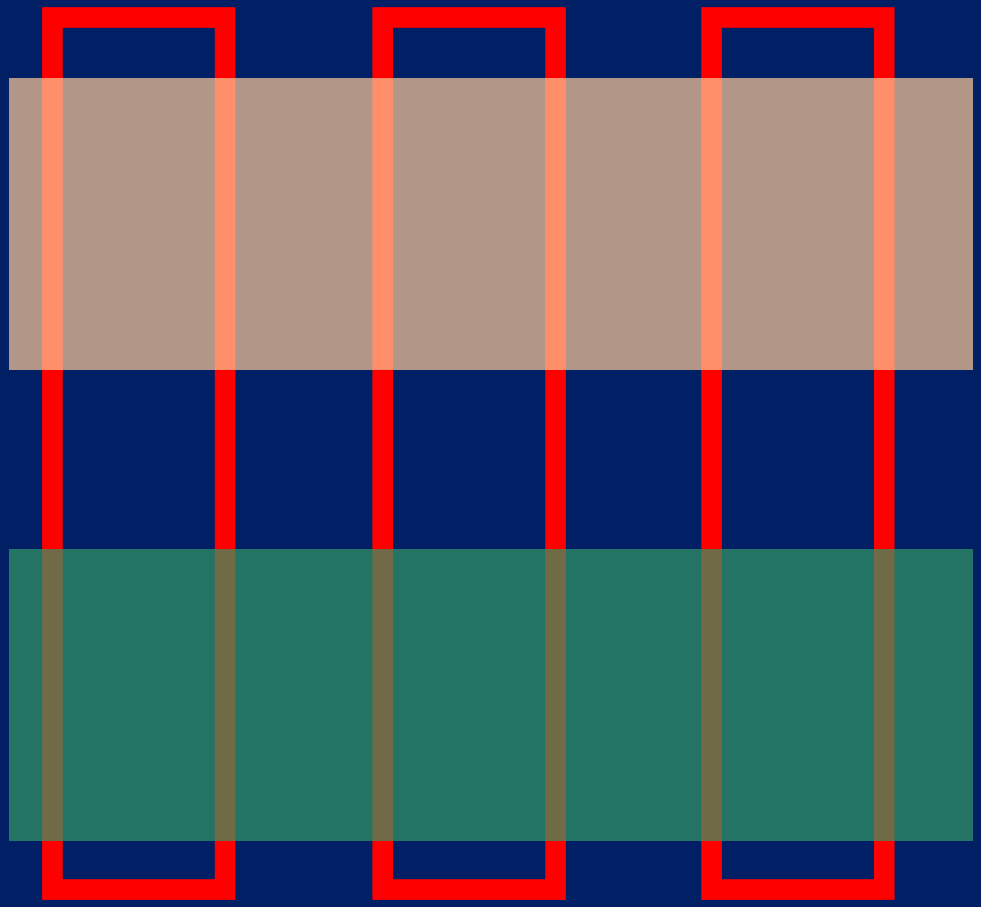
- ARCHITECTURALLY HIGHLIGHT THE UNIQUE PROGRAM OF THE PARK AS THE MEDIA CENTER OF THE NETHERLANDS.
- EXPLORE BUILDING PROGRAM THAT WILL BROADEN THE REGIONAL, NATIONAL AND INTERNATIONAL ROLE OF THE MEDIA PARK.
- EXPLORE BUILDING PROGRAM THAT WILL DIVERSIFY, STRENGTHEN AND CONTRIBUTE TO THE LONG-TERM GROWTH OF THE MEDIA PARK.
- CONNECT THE ARCHITECTURE TO THE ENTERTAINMENT, LEISURE, IMAGE AND SPECTACL OF THE MEDIA PROFESSION AND RECONIZED CHARACTER.
  - PUBLIC SPACE (ENTRY)
  - PUBLIC IMAGE (SYMBOL)
  - OUTREACH BUSINESS (INCUBATORS)
  - PUBLIC OUTREACH (SCHOOL)
  - THEMED RETAIL
  - IMAGE HOTEL

MEDIA CAMPUS

TCN PROPERTY PROJECTS

High Tech Campus / Brainport-regio

High Tech Campus



Exchange

Campus

Nederlands Congres Centrum → World Forum

- Nederlands Congres Centrum
  - multifunctioneel
  - congrescentrum
  - evenementenlocatie

… wordt …

- World Forum
  - herontwikkeling/herpositionering
  - thema: vrede en veiligheid
  - verdere gebiedsontwikkeling
  - toevoeging van functies

TCN PROPERTY PROJECTS

‘Nederland wordt een conceptenland’

De Nederlandse kantorenmarkt
VOGON - TCN Property Projects
Amsterdam, 23 februari 2006