

Groei in alle sectoren

DOOR TIM DE BOER

De crisis is nu echt voorbij. Alle sectoren laten een overtuigende groei zien. Met 915.000 m² voor de top-25 is de productie in 2018 275.000 m² groter dan 2017, het hoogste niveau na de crisis.

Inmiddels is er ook een flinke nieuwbouwproductie op de kantorenmarkt. Vooral Amsterdam valt in dit opzicht op. Daar is inmiddels ook weer sprake van een tekort aan kantoorruimte. Toch zou je de stijging in deze sector, zo'n 100.000, bijna geheel op het conto van het European Patent Office kunnen zetten. Dit gebouw is met 87.500 m² enorm.

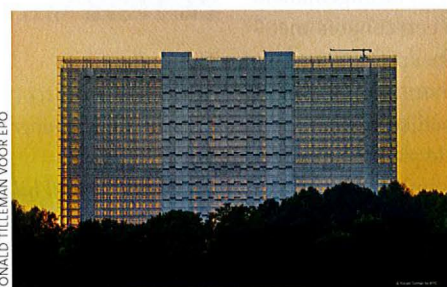
Ook op het gebied van retail is er een groei te zien. Zelfs als we de laatste ombouw van oude V&D-panden naar andere formules buiten beschouwing laten, blijft er 160.000 m² over. Het betreft hier veelal transformatie van oudere winkelcentra. Daarnaast levert de oplevering van het centrum van Leidsche Rijn hier een plus op.

Vorig jaar zagen we op de hotelmarkt een bescheiden groei. In 2018 is het aantal m² geëxplodeerd. De oplevering van 185.000 m² betekent een groei van bijna 300% ten opzichte van 2017. Opvallend is de toename van nieuwbouw in deze sector. Misschien is dat te verklaren door de krapte op de kantorenmarkt, waardoor er weinig panden beschikbaar zijn voor transformatie. Ook heeft de constante groei in het toerisme, zelfs in de afgelopen crisis, een positieve invloed op de investeringsbereidheid bij hotelformules en vastgoedeigenaren.

Ook dit jaar is er een aparte lijst bedrijfshuisvesting en distributiecentra opgesteld. Hier zien we een groei ten opzichte van 2017. In 2018 werd er 1,4 mln m² opgeleverd. Dat is 10% meer. Bedrijven investeren constant in grotere DC's, hergebruik is hier niet aan de orde. De gebouwen worden in deze sector steeds groter en hoger.

1 (15) Dam & Partners Architecten

AMSTERDAM 104.000 M²



EUROPEAN PATENT OFFICE IN RIJSWIJK

Onbetwiste nummer 1 in 2018 is Dam & Partners Architecten. Het bureau leverde dit jaar twee gebouwen op. Samen met Jean Nouvel werkte het bureau aan het nieuwe gebouw van het European Patent Office in Rijswijk, een smalle lange glazen schijf van 100 meter hoog langs de A4. Inmiddels is de bouw gestart van

de Zalmhaventoren in Rotterdam, met 215 meter in 2021 het hoogste gebouw van Nederland.

2 (3) MVSA Architects

AMSTERDAM 93.500 M²



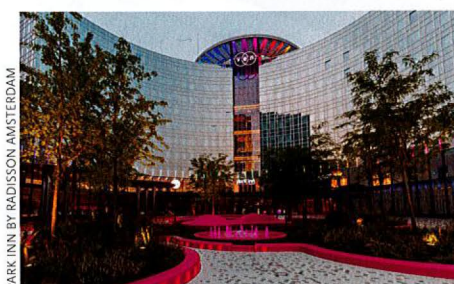
PVH CAMPUS IN AMSTERDAM

Vorig jaar stond MVSA op nummer 3 van deze lijst. Dit jaar stijgt het bureau een plaats door de oplevering van verschillende kantoorgebouwen, voornamelijk in Amsterdam. Daarnaast

is MVSA Architects, opgericht door Roberto Meyer, actief in Spanje en Zwitserland. MVSA werkt momenteel ook aan de totale renovatie en uitbreiding van Leidsenhage (of The Mall of the Netherlands) en het World Fashion Centre.

3 (23) ZZDP

AMSTERDAM 70.200 M²



VEN AMSTERDAM

ZZDP leverde dit jaar vier grote gebouwen op, waaronder de transformatie van het oude KPN-kantoor bij station Sloterdijk. Onder de nieuwe naam VEN bevat het gebouw een hotel, restaurant, casino en meeting spaces. ZZDP ontwierp daarnaast verschillende kantoren in de regio Amsterdam.

4 (11) Mulderblauw Architecten

LEIDSCHENDAM 66.000 M²



QO-HOTEL AMSTERDAM

Mulderblauw is inmiddels een vaste waarde in de top-25. Het bureau leverde dit jaar een groot aantal hotels op. Tegelijkertijd is het bureau actief op de markt van bedrijfshuisvesting en distributiecentra. Het QO-hotel werd in 2018 genomineerd voor een ARC18 Innovatie Award vanwege het zeer duurzame karakter.

5 (–) MVRO

GELDERMALSEN, OBERHAUSEN (DUITSLAND), HOMBEK (BELGIË) 44.200 M²



HUDSON'S BAY

MVRO biedt klanten uit de retail een totaaloplossing. Daar zijn ze erg succesvol in. Het bedrijf opereert in Nederland, België en Duitsland. De vijfde plek op deze lijst is te danken aan de oplevering van drie filialen van Hudson's Bay.

6 (–) RPHS+

VOORBURG 37.800 M²



LEIDSCHHE RIJN CENTRUM IN UTRECHT

RPHS+ is specialist op het vlak van retail. In 2018 leverden de ongeveer 13 medewerkers vier verschillende winkelcentra op. Het bureau was ook een van de 11 ontwerpers die elk een deel van het centrum van Leidsche Rijn ontwierpen.

7 (–) E UP Design

HOORNAAR 33.800 M²

E UP Design werkt voornamelijk in de utiliteitsbouw. Vaak wordt het bureau ingeschakeld voor de uitwerking van 2018. Twee kleinere projecten waren samenplannen of in samenwerking met andere architecten. Zo ook in wer-



WINKELCENTRUM KEYZERSTROOM IN MEPEL

kingen met Koen van Velsen en met Rijnboust. Daarnaast leverde het bureau dit jaar een voor-malig V&D-gebouw na renovatie op.

8 (2) Rijnboust

AMSTERDAM 33.150 M²



HUDSON'S BAY AMSTELVEEN

Rijnboust is een vaste waarde in de top-25 vanwege hun grote ervaring in winkels en winkelcentra. Daarnaast is het bureau ook actief in andere sectoren, zoals woningbouw, zorg en recreatie.

9 (–) Michel Huisman

HEERLEN 32.800 M²



MAANKWARTIER IN HEERLEN

TOP-25 ARCHITECTEN

Kunstenaar Michel Huisman is de geestelijk vader van het Maankwartier in Heerlen. Dit stadsdeel moet het centrum van Heerlen weer aan elkaar hechten via het nieuwe treinstation. De aanpak vanuit de kunsten is volstrekt uniek op deze schaal in Nederland. Het plan bevat onder andere kantoren, woningen, hotels en winkelruimtes.

10 (–) D/Dock

AMSTERDAM, CHENGDU (CHINA) 30.000 M²



GOEDE DOELN LOTERIJEN IN AMSTERDAM

Ook D/Dock biedt een full-service oplossing voor bouwprojecten. Het bureau werkt onder andere voor Microsoft en Spaces (flexwerkconcept) en is ook actief in China. In 2018 leverde het zes gebouwen op, waarbij soms werd samengewerkt met andere ontwerpers.

10 (–) De Architecten Cie

AMSTERDAM 30.000 M²



EDGE OLYMPIC IN AMSTERDAM

Vorig jaar ontbrak de Architecten Cie op deze lijst. Dit jaar bereikt het een tiende plek, met twee opgeleverde kantoren en een winkelcentrum, allemaal in Amsterdam. In januari werd bekend dat het bureau samen met KCAP, Geurst & Schulze en Karres & Brands is gese-

leeteerd voor het ontwerp van drie torens (80-140 meter hoog) naast station Leidsche Rijn.

10 (12) Cepezed

DELFT 30.000 M²



RIJKSKANTOORTOREN IN UTRECHT

Cepezed werkte met Strukton, Ballast Nedam en Facicom samen aan Rijkskantoortoren in Utrecht. Het bijbehorende horecapaviljoen werd begin januari 2019 genomineerd voor de Nederlandse bouwpreis 2019. Cepezed won deze prijs al eerder, precies 10 jaar geleden. In 2018 is het bureau weer begonnen met het in eigen hand organiseren van bouwteams. Dit leidt volgens het bureau tot grote besparingen in het bouwproces.

13 (-) Kolpa Architecten

ROTTERDAM 29.700 M²



HOOGVLIET-SUPERMARKT IN WOUDENBERG

Met 11 medewerkers leverde Kolpa Architecten dit jaar veel recreatie-gerelateerde projecten op. Daarnaast werd de Hoogvliet-supermarkt in Woudenberg genomineerd als mooiste supermarkt van 2018.

14 (-) Common Affairs

AMSTERDAM 29.000 M²



GERENOVERT STADHUIS ZOETERMEER

Common Affairs is in 2016 opgericht door Jos van Eldonk toen hij en Sjoerd Soeters (nu: PPHP) hun gezamenlijke bureau ophieven. Common Affairs heeft inmiddels vier partners en 20 personeelsleden. In 2018 leverden zij twee grote gebouwen op.

15 (9) Dok Architecten

AMSTERDAM 28.500 M²



WINKELCENTRUM KONINGSHOEK, MAASSLUIS

Met 20 medewerkers werkt Dok aan verschillende opdrachten, die uiteenlopen van de renovatie van het Binnenhof (samen met Ellen van Loon van OMA), een aantal blokken in Leidsche Rijn Centrum tot het renoveren van een winkelcentrum in Maassluis. In 2018 leverde het bureau twee grote retailprojecten op.

16 (6) OPL Architecten

UTRECHT 24.000 M²

Per 1 januari 2018 zijn OPL en Kist Hustinx Architecten samengegaan. Daarmee zijn ze nog beter in staat de uitdagingen aan te gaan die de zeer verschillende vakgebieden waarop



STATION ROTTERDAM-ALEXANDER

zij opereren aanbieden. Zo werken ze aan een nieuw station voor Rotterdam-Alexander en diverse kantooropgaven.

17 (-) Monk Architecten

UTRECHT 23.000 M²



HOLDER ALKMAAR

In 2017 won Monk met de transformatie van de Werkspoorhal naar Werkspoorkathedraal de Utrechtse Rietveldprijs. Hun unieke aanpak heeft ze geen windeieren gelegd. Dit jaar leverden ze een creatief kantoorgebouw op in Alkmaar en mixed-use gebouw in Utrecht.

17 (-) Hooper Architects

OOSTERHOUT (NB) 23.000 M²



KINOPOLIS-BIOSCOOP IN DEN BOSCH

Ook Hooper leverde dit jaar 23.000 m² op. Het bureau is vooral actief in de sportvoorzieningen en zwembaden. Daarnaast doet zij ook andere utilitaire projecten. Zo leverde Hooper dit jaar de Kinopolis-bioscoop in Den Bosch op.

17 (-) IL Office

AMSTERDAM 23.000 M²



VAN DOORNE, AMSTERDAM

IL Office richt zich op het ontwerpen en inrichten van kantoren. In 2018 leverde het bedrijf met 9 werknemers zes kleinere en middelgrote kantoren op. Daarmee komen ze voor het eerst in deze lijst. Tot eind 2018 was het bedrijf actief onder de naam IL Project.

20 (17) Powerhouse Company

ROTTERDAM, BEIJING, OSLO, MUNICH 22.500 M²



AMSTELTOEREN, AMSTERDAM

Powerhouse Company haalde vorig jaar de 17de positie met een lagere productie in Nederland dan dit jaar. Toch lopen er momenteel

een aantal grote projecten in Nederland, zoals het kantoor voor Danone in Hoofddorp, station Assen en het gebouw op het KJ Plein in Den Haag. Ook ontwierp het bureau torens nabij station Leiden en Eindhoven. Opvallend zijn daarbij de steeds terugkerende afgeronde hoeken (net als MVSA).

21 (-) TConcept

DEN HAAG 21.800 M²



DANZIGERKADE, AMSTERDAM

TConcept staat voor het eerst in de top-25 door de oplevering van een Hudson Bay en een nieuw kantoorgebouw. Het bureau is ook actief in andere landen. Zo werd dit jaar in Barcelona een winkelcentrum van 122.000 m² opgeleverd. Helaas telde deze niet mee voor deze lijst.

22 (-) PPHP

AMSTERDAM 19.500 M²

De afkorting PPHP staat voor Pleasant Places Happy People. Oprichter Sjoerd Soeters was samen met collega-architect Rudy Uytengaak afgelopen jaar vooral in het nieuws als felle tegenstander van de hoogbouwplannen in de

Sluisbuurt, Amsterdam. Zijn alternatieve plan omvatte hetzelfde aantal woningen zonder



PRIMARK TILBURG

hoogbouw. Uiteindelijk haalde dat plan het niet. Eind 2018 koos de gemeenteraad voor de hoogbouwvariant.

23 (-) Allard Architecture

AMSTERDAM 17.500 M²



IMAGEWARF-COMPLEX, AMSTERDAM

Sinds 2016 geeft Allard Meine Jansen leiding aan Allard Architecture. In 2018 werd het Imagewharf-complex, bedoeld voor creatieve bedrijven, in de Amsterdamse Houthavens opgeleverd.

VERANTWOORDING

Bij de samenstelling van deze Top-25 is gebruik gemaakt van de lijsten die PropertyNL Research opstelde voor de Top Ontwikkelaars. Door nader onderzoek is aan de projecten de naam van het architectenbureau toegevoegd. In de uiteindelijke lijst is het brutovloeroppervlak (bvo) van de in 2018 opgeleverde kantoren, winkels en hotels, bedrijfsruimte (en distributiecentra) per architectenbureau getotaliseerd. Tevens heeft de auteur zelf onderzoek gedaan. Bij vragen of opmerkingen kunt u altijd contact opnemen.

24 (-) Diederendirrix

EINDHOVEN, ROTTERDAM 17.400 M²



ZORGHOTEL DOMSTATE IN UTRECHT

Diederendirrix wordt veel gevraagd voor transformaties. Dit jaar leverde het bureau onder andere het zorghotel Domstate in Utrecht op. Daarnaast werkt het momenteel aan de transformatie van twee van de drie Marconi-torens naar woningbouw; een project van 76.000 m².

25 (-) Concrete

AMSTERDAM 15.000 M²



POSTILLION HOTEL AMSTERDAM

Concrete ontwikkelt concepten en werkt deze uit op allerlei schaalniveaus. De plek op de ranglijst hebben ze te danken aan de nieuwbouw van het Postillion Hotel nabij de Kawwagomballenfabriek in Amsterdam.

25 (-) Paul de Ruiter Architects

AMSTERDAM 15.000 M²



LELYSTAD AIRPORT

Paul de Ruiter werkt met een gedreven team aan innovatieve en duurzame projecten in binnen- en buitenland. Projecten variëren van bedrijfshuisvesting en onderwijs tot woongebouwen. In 2018 leverde het bureau de nieuwe faciliteiten voor Lelystad Airport op.

Bedrijfshuisvesting en distributiecentra

Nederlandse bedrijven blijven grote groeiers. Ook dit jaar is weer voor meer dan 1,3 mln m² aan distributiecentra (DC) en bedrijfshuisvesting opgeleverd. In verhouding met omliggende landen valt vooral de groei van de DC's op. Nederland kent een grote dichtheid XXL DC's. Ze worden niet alleen steeds groter, maar ook hoger. Deze staan vooral in Noord-Limburg en Brabant. Dit jaar telt de lijst met architecten die meer dan 50.000 m² opleverden 10 namen (vorig jaar haalden 7 bureaus deze grens).

1 (6) Wastiau & Co

WESTERLOO 209.000 M² – Dit Belgische bureau is voornamelijk gespecialiseerd in bouwen voor industrie en distributie. In 2018 leverde het vier grotere distributiecentra op.

2 (3) Habeon Architecten

ROELOFARENDSEEN 182.000 M² – In de reguliere lijst viel Habeon net buiten de top-25 met 13.000 m². In de bedrijfshuisvesting en distributiecentra doet het bedrijf het aanmerkelijk beter. Dit jaar leverde het bijna 70.000 m² meer op dan in 2017.

3 (4) Johan de Vries

WILLEMSTAD (NB) 146.000 M² – De afgelopen twee jaar stijgt de m² productie van Johan de Vries enorm. Dit jaar weer 40.000 m² meer dan het jaar ervoor.

4 (11) Convex Architecten

ROTTERDAM 140.000 M² – In 2018 zijn de twee partners van ConsortArchitects hun eigen weg gegaan. Peter Couwenbergh richtte daarop Convex Architecten op. In 2018 leverde het bedrijf vier DC's op.

5 (1) Denc

BUSSUM, TILBURG, DEN HAAG 120.000 M² – Denc neemt alle taken in het bouwproces voor zijn rekening. Het bureau bouwt vooral bedrijfshuisvesting en distributiecentra. In 2018 leverde het bedrijf er vier op.

6 (-) Quadrant4

OISTERWIJK 114.000 M² – Quadrant4 levert diverse diensten op bouwgebied, van ontwerp tot bouwmanagement. Dit jaar leveren twee grote distributiecentra de zesde plek op deze lijst op.

7 (2) FKG Architecten

KOOG AAN DE ZAAAN 110.000 M² – FKG leverde vorig jaar het distributiecentrum van Bol.com op. Dit jaar zijn er diverse projecten opgeleverd, waaronder een nieuw distributiecentrum voor Lidl in Oosterhout. Dit gebouw heeft een Breeam-score van 95,3%.

8 (-) Pepers Architecten

HELMOND 82.000 M² – Voorheen werkzaam onder de naam Architectenburo CJJ Pepers werkt het bureau aan verschillende opgaven. In 2018 leverde het bedrijf twee distributiecentra op.

9 (7) Mies Architectuur

EDE 70.000 M² – Met 15 werknemers werkt Mies Architectuur aan diverse projecten, zoals woningbouw en projecten voor de overheid. Bedrijfshuisvesting is een groot deel van de productie.

10 (-) Aan de Stegge Twello (ADST)

TWELLO 65.555 M² – Aan de Stegge Twello is een aannemer die ontwerpt. De geïntegreerde aanpak werpt dit jaar zijn vruchten af. Met vier eigen projecten komen ze voor het eerst in deze lijst.

PROPERTY SCIENCE MONTHLY

propertynl.com/property-science-monthly
Redactie: drs. Paul Wessels MRICS (wessels@propertynl.com)

ACTUELE ONTWIKKELINGEN IN WETENSCHAP EN ONDERZOEK DIE VAN BELANG ZIJN VOOR DE VASTGOEDSECTOR

INHOUDSOPGAVE

- 50 | Blockchain-netwerk Fibree van start in Nederland
- 50 | Woningmarktscriptieprijs 2018 voor twee TU Delft alumni
- 51 | Randstad groeit gestaag en wordt steeds internationaler
- 51 | Colliers: De trend van 2019 is 'corporate meets coworking'
- 51 | Hans de Jonge ontvangt Hudig-penning

AGENDA

5 en 12 februari
Big data en artificial intelligence
CFA Society VBA Netherlands
Locatie: De Nieuwe Poort, Amsterdam
www.cfafociety.org

12 februari
European retail conference
Rics
Locatie: Hilton Amsterdam
www.rics.org

11 april
Alumni-avond
Vastgoedontwikkelen
ASRE
Locatie: ASRE, Amsterdam
www.asre.nl

13-14 mei
World Built Environment Forum Summit
Rics
Locatie: Conrad New York
www.rics.org

23 mei
Graduation Day MSRE
2018-2019
ASRE
Locatie: Oude Lutherse Kerk, Amsterdam
www.asre.nl