



**Vastgoedprijs  
Juryrapport**

## Juryrapport Vastgoedprijs Twente 2019 Bedrijfsmatig Vastgoed

### Introductie

Dit jaar was het aan de branche Bedrijfsmatig Vastgoed de beurt om genomineerd te worden voor de Vastgoedprijs. Stichting Vastgoedrapportage Twente heeft voor deze gelegenheid locaties in Enschede, Enter en Nijverdal naar voren geschoven, te weten de nieuwbouw van Demcon, Niverplast en Hofman. Interessant voor deze jurering is het feit dat we te maken hebben met vooral “eigen” vastgoed, waarbij de ondernemer volledig of grotendeels eigenaar is van het opstal en ook aan de wieg heeft gestaan van de ontwikkeling van het pand. Waar commercieel vastgoed vaker wordt ontwikkeld met een algemene, marktconforme bril, is hiervoor naar het interne productieproces gekeken.

### Het rapport

#### Economie

De **Prijs/kwaliteitverhouding** was enigszins lastig te beoordelen, daar om verschillende redenen partijen geen inzicht konden/wilden geven in bepaalde prijsaspecten. Daar de jury uit een breed georiënteerd gezelschap bestaat, was hier toch een oordeel over te vormen. Niverplast kwam in deze er het beste van af, door haar slimme en praktische opzet, terwijl Demcon hier de rode lantaarn droeg. In de ogen van de jury is Demcon zeker de minst dure bouw, maar de kwaliteit was in relatie tot de andere projecten ook beduidend minder. De **Importantie op de regio** van de verschillende projecten is zeer divers, zeker als je verder kijkt dan alleen het gebouw. Hofman Groep exporteert naar talloze producten naar ruim veertig landen, Demcon is een groot incubator voor de universiteit met veel spin-of naar nieuwe bedrijvigheid en Niverplast is een grote speler op de markt voor inpakmachines. Het vastgoed dient dat die importantie ook uit te dragen en in de ogen van de jury is Niverplast daar het beste in geslaagd, met haar gewaagde ontwerp.

#### Duurzaamheid

Daar waar eerder duurzaamheid nog wel eens een ondergeschoven kindje was bij de te beoordelen projecten, was de jury afgelopen maandag blij verrast. Alle partijen hebben hun best gedaan om zo duurzaam mogelijk te opereren, al dan niet met het oog op certificering. Gasloos bouwen en zonnepanelen zijn hier geen uitzondering geweest en bij alle panden stond doelmatigheid in relatie tot duurzaamheid voorop. Dus niet gaan voor de beste certificering, maar gaan voor de duurzaamste zakelijke oplossing. Niverplast heeft dat het verste doorgetrokken van alle partijen, en daar dan ook de meeste punten gescoord.

## Architectuur

Op het gebied van **stedenbouwkundige inpassing** lagen de scores dicht bij elkaar. Locatie in combinatie met de verschijningsvorm maakt dat een project geslaagd is. Niverplast is daarin het meeste geslaagd, met haar bijzondere vorm op het afwijkende kavel. Daarbij is de doorkijk naar de toekomstige Niverplastcampus ook een leuke en spannende stedenbouwkundige exercitie. Daarom had Niverplast ook hier de meeste punten. Het no-nonsense-ontwerp van Demcon in combinatie met de visie op de toekomst scoorde ook prima, maar kon toch niet voorkomen dat Hofman net iets meer scoorde op dit onderdeel.

Verskil was er wel op het gebied van de **vertaling van het architectonisch concept** naar het gebouw. Wederom gaat Niverplast hier met de er strijken. Het architectonisch ontwerp is in zijn geheel overleefd en in de realisatie van het project zelfs nog versterkt, terwijl het concept zeer uitdagend en uitgesproken was. Niets dan lof van de jury hiervoor. Hofman is hier ook zeer zeker in geslaagd, maar het architectonisch ontwerp was minder uitdagend, dus dit was eenvoudiger te bereiken. Bij de realisatie van Demcon heeft doelmatigheid en kostenreductie voorgegaan, en in de ogen van de jury heeft dat op dit punt de nodige punten gekost. Het **leef-werkklimaat** was naar mening van de jury het beste bij Niverplast. Door haar zeer bijzondere opzet, waarbij gewerkt wordt in zogeheten taartpunten, is er goed contact tussen de diverse disciplines en zijn de looplijnen zeer beperkt. Ook bij Hofman is er goed nagedacht over het werkklimaat. Veel mooie ruimtes, op functie ingericht en ingesteld op haar bedrijfsproces. Demcon kon op dit punt geen potten breken, ook niet omdat het geheel nog niet in gebruik was. De **schoonheid** van het gebouw is bij Hofman als beste beoordeeld. Mooie materialisering, degelijke uitstraling en een open inrichting met veel glas zorgt voor een zeer comfortabel gevoel en fijne uitstraling. De architectuur van Niverplast is zeer uitgesproken, en vooral een smaakwestie. Sommige juryleden verwezen naar de Efteling en dat was niet altijd als compliment bedoeld. Maar evengoed is het gehele gebouw fraai, doordacht en voorzien van veel natuurlijke materialen. Demcon heeft gekozen voor een neutraal, zakelijk gebouw. Prima en doelmatig, maar daardoor weinig punten op dit onderdeel.

## Lef en ambitie

Hier gaan de punten met stip naar Niverplast. De jury vindt dat Niverplast -door het kiezen van een rond gebouw- en het inpassen van haar assemblageproces op de door haar gekozen wijze van taartpunten lef heeft getoond. Ze heeft de ambitie gehad om opnieuw en fris te kijken naar haar modes operandi en daar het gebouw bij te kiezen. Marktconformiteit is voor hen geen afwegingscriterium geweest. Het pand van Demcon scoort het minste, omdat het een keurig sluitende businesscase is, met een net gebouw, maar ten opzichte van de overige partijen zich niet echt op dit vlak onderscheidt. Hofman krijgt de tweede plaats. Dit omdat ze het lef heeft genomen om dit pand op een moeilijk moment in de markt aan het einde van de laatste crisis te gaan realiseren, en ook nog eens een groter pand te bouwen dan strikt noodzakelijk, dus met de ambitie tot groei.

## Bedrijfsmatig vastgoed.

De jury heeft ook gekeken of het gebouw de gebruiker vertegenwoordigt. Hier scoort Demcon de minste punten. Het is een net gebouw, maar elk willekeurig bedrijf zou erin kunnen zitten. Hofman scoort beter, haar DNA is beter te herkennen als je buiten en binnen in het gebouw staat, maar ook hier zou ook een ander bedrijf dat aan een vorm van distributie doet, kunnen zitten. Hoe anders is dat met Niverplast. Door de algehele opzet, de architectuur en de betrokkenheid van de medewerkers bij het bedrijf gaat het gebouw met de medewerkers op. Uitzonderlijk geslaagd, en daarom ook de meeste punten op dit onderdeel.

Belangrijk is ook dat de diverse onderdelen van het bedrijfsmatig vastgoed met elkaar interacteren. Ook hier is Niverplast het beste in geslaagd. Met wederom Hofman als goede tweede. Dit beeld zien we ook terug bij het laatste criterium, het bedrijfsproces. Hoewel alle partijen zeer zeker als basis dit als vertrekpunt hebben genomen voor de inrichting van hun gebouw, en ze allen daar ook uitstekend in zijn geslaagd, zie je dat de verrassende keuze van Niverplast ervoor zorgt dat ze hier het meeste aantal punten scoren.

Al met al was het een verrassende middag met zeer uiteenlopende gebouwen. Moeilijk om tegen elkaar weg te zetten, en dan de beste aan te wijzen. Het is daarom dat we de inzendingen objectiveren door middel van criteria en daar dan punten aan toe wijzen. Dit leverde voor Demcon uiteindelijk 135 punten op, Hofman sleepte 277 punten in de wacht, en Niverplast werd met 387 punten de overduidelijke winnaar.

## De jury

Namens hen,  
Daniël Spikker, jury-voorzitter 11-09-2019