

A photograph of two women with curly hair, dressed in black, standing in a server room. They are both looking down at white tablets they are holding. The room is filled with rows of server racks, some of which have blue lights. The floor is a grey carpet with a grid pattern. The lighting is a mix of the cool blue from the servers and the warmer white from the ceiling lights.

Koninklijk Instituut Van Ingenieurs
Engineering Society

KIVI Maintenance Gebouwonderhoud 2024

Sessie 5 2 oktober 2024

KIVI-locatie

Huisvestingsstrategie en exploitatie

Agenda

- 16.30 Introductie en inleiding door Aart de Jong
(lid KIVI Vakafdeling Asset Management & Maintenance en lid KIVI Gebouwcommissie)

- 16.45 Presentatie door:
Amer Alhassan (AAArchitects),
Ron Termeer (Arcadis) en
Norbert Bol (NEVAP)

- 17.45 Resumé

- 18:00 Einde en digitaal napraten

Jaarprogramma Gebouwenonderhoud 2024

[Gebouwenonderhoud 2024 | KIVI](#)

Alle actuele info is daar te vinden. Aanmelden per sessie.

Blijf op de hoogte via onze mailing list of mail uw berichten naar amm@kivi.nl

Activiteiten

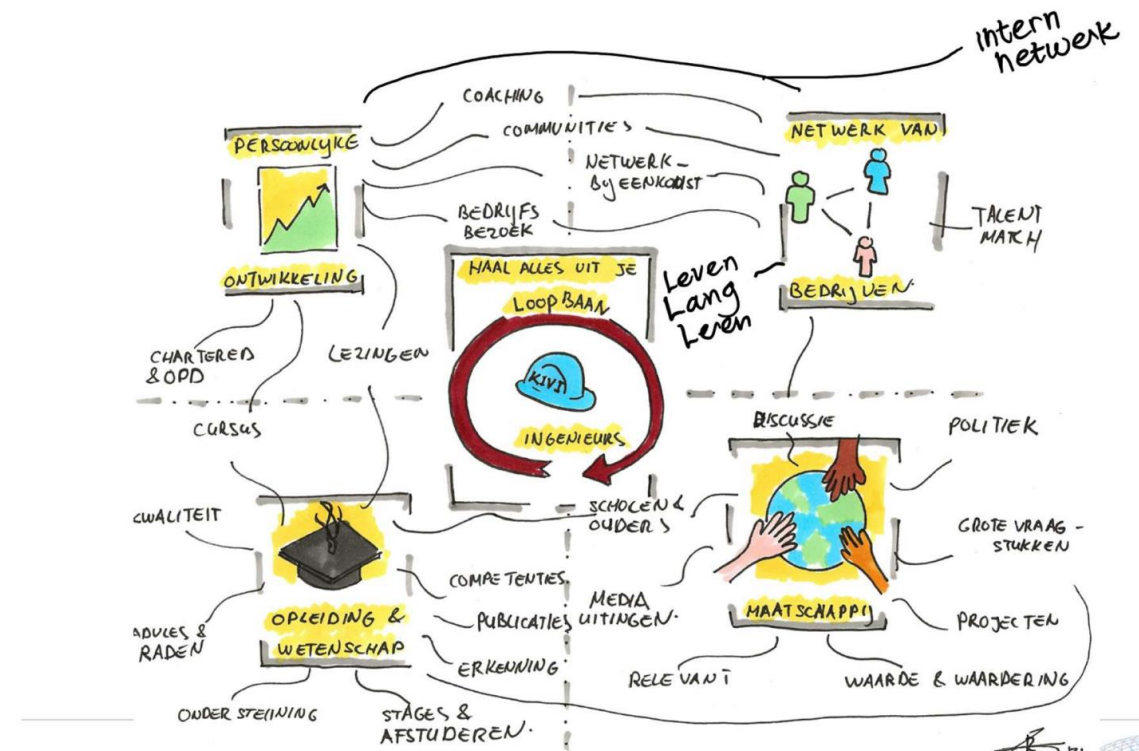
Nr	Week	Datum	Onderwerp	Aanmelden	Verslag	Meer info
1	7	14 februari 2024	Asset Management & Maintenance vereist goed opdrachtgeverschap	P.M	Link	Opname
2	10	6 maart 2024	Casus, verduurzamen, hoe te versnellen?	P.M.	Link	Opname
			Casus, samenwerken in een circulaire economie	Uitgesteld		
3	18	1 mei 2024	Casus, de rol van de adviseur	P.M.	Link	Opname
			Casus, Asset Management en Maintenance, financieel perspectief	Uitgesteld		
4	36	4 september 2024	Casus KIVI-locatie, MJOP, Jaarplan en inspecties	P.M.	Link	Opname
5	40	2 oktober 2024	Casus KIVI-locatie, huisvestingsstrategie en exploitatie	Link		
6	45	6 november 2024	Casus KIVI-locatie, historisch perspectief	N.t.b.		
7	49	4 december 2024	Casus KIVI-locatie, overweging toekomstscenario's	N.t.b.		

Over KIVI

Opgericht in
1847

Ruim
13.000
Leden

Het Koninklijk Instituut Van Ingenieurs (KIVI) is de beroepsvereniging voor ingenieurs in Nederland. Binnen KIVI zijn **alle ingenieursdisciplines** en ingenieurs in **alle stadia van hun loopbaan** vertegenwoordigd.



1. Inleiding

- Sinds 2020 is de **Gebouwcommissie** actief met de wensen van het KIVI bestuur om:
 1. Inzicht te geven in de technische staat van de KIVI locatie en het opstellen van een MeerjarenOnderhoudsPlan (MJOP).
 2. Het bureau te ondersteunen bij de inrichting en verbetering van het technisch beheer en onderhoud.
 3. Het bestuur te helpen bij de huisvestingstrategie en het exploitatiebeleid.
 4. Het bestuur en bureau te helpen bij verduurzamingsvraagstukken.
- In 2024 wordt in de KIVI (her)positionering gesproken over “een **plek** om elkaar te ontmoeten, kennis uit te wisselen en zich te laten inspireren en helpen in hun persoonlijke ontwikkeling”.
- In een reeks van 3 webinars van de KIVI vakafdeling Asset Management & Maintenance zullen we de KIVI locatie belichten vanuit het technisch, functioneel en historisch perspectief. In dit webinar **het functioneel perspectief**.
- In december 2024 zal de ALV een **besluit** moeten nemen m.b.t. de ambities die KIVI heeft t.a.v. de KIVI locatie.
- N.B.: In samenwerking met de Ledenraadcommissie staat op 4 december 2024 een extra webinar gepland om de mogelijke toekomstscenario's met elkaar te bespreken en af te wegen.

1. Inleiding uitgangspunten en vraagstelling KIVI-locatie

Oorspronkelijk uitgangspunt (2021):

- KIVI blijft eigenaar van het gebouw
- KIVI-bureau verzorgt verhuur van zalen
- KIVI-bureau verzorgt dagelijks onderhoud
- KIVI-bureau verzorgt planmatig onderhoud met inhuurkracht
- Gebouwcommissie verzorgt voorbereiding op groot onderhoud / revitalisering gebouw
- KIVI-bestuur stimuleert deze richting

Nu, 2024, voortschrijdend inzicht: willen we dit eigenlijk nog wel?

- De lasten van het gebouw worden steeds groter, de lusten kleiner
- De exploitatie kost veel en levert minder op dan wenselijk
- Het dagelijks en planmatig onderhoud kost (te) veel energie
- Kunnen en willen we het groot onderhoud wel aan?

Maar we hebben "een waardevol, prachtig en voornaam pand met potentieel op een toplocatie"!



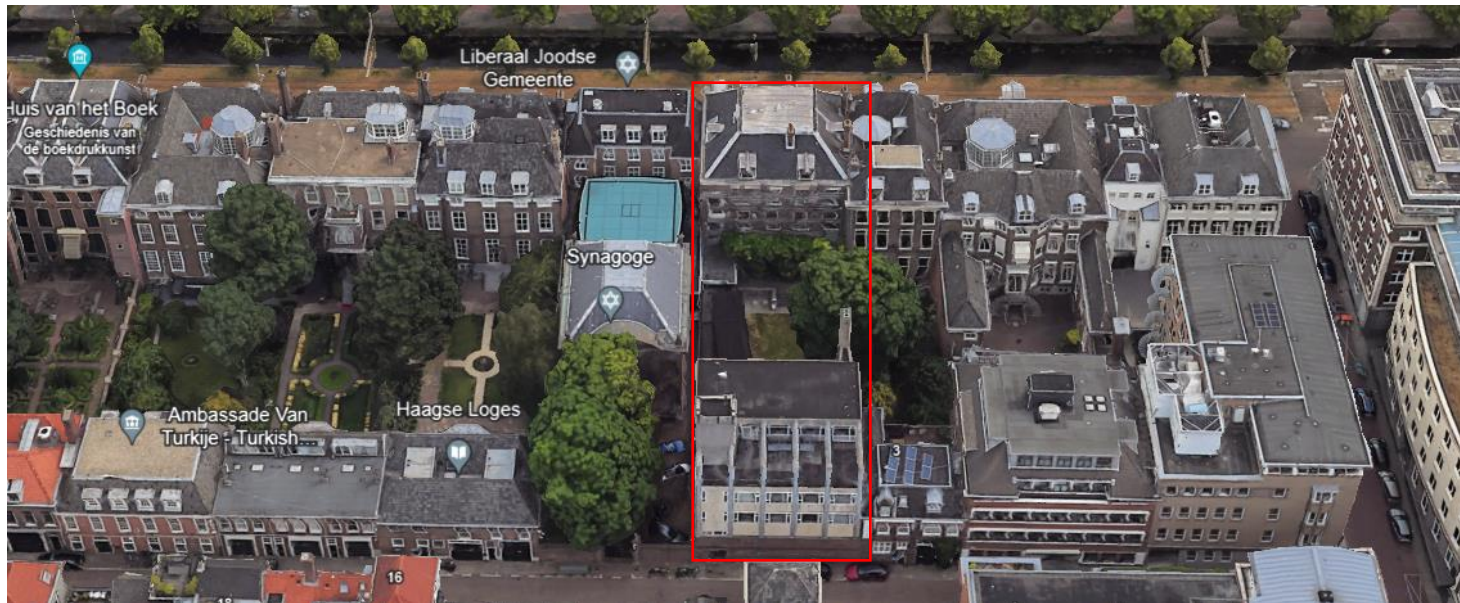
Het koninklijk instituut van ingenieurs

KIVI I, KIVI II & KIVI III

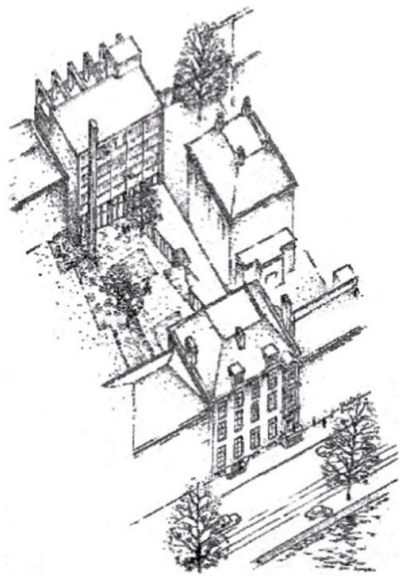
2.10.2024



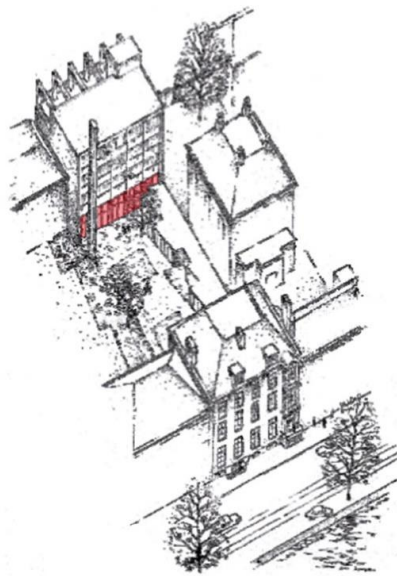
Gezicht op de Prinsessegracht



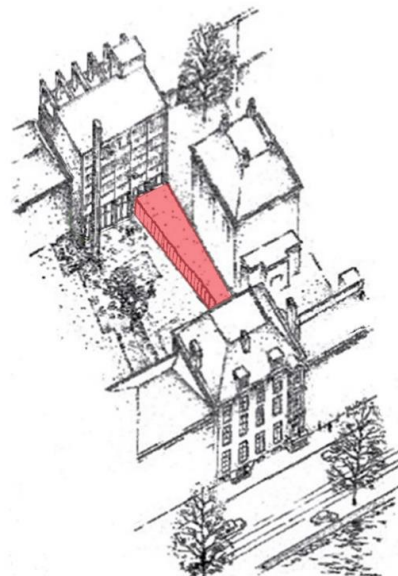
Vogelvluchtperspectief KIVI



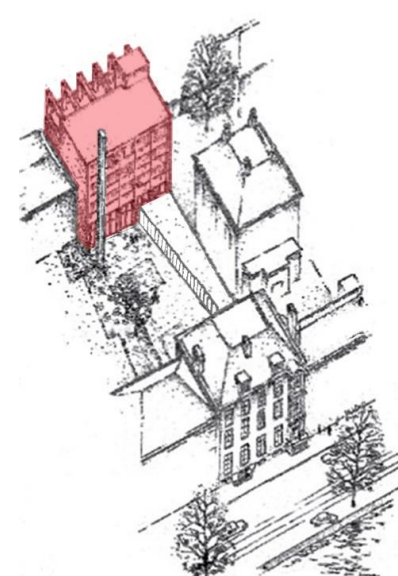
KIVI I



KIVI II



KIVI III







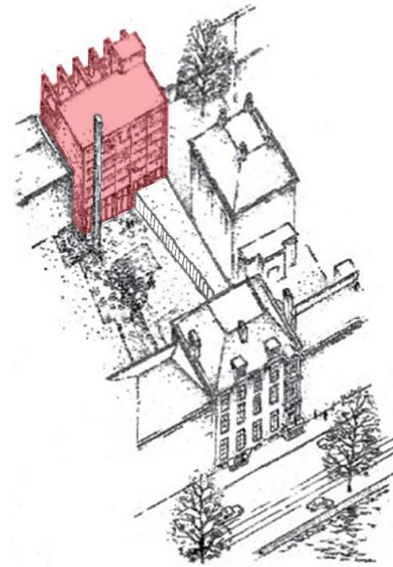












KIVI III



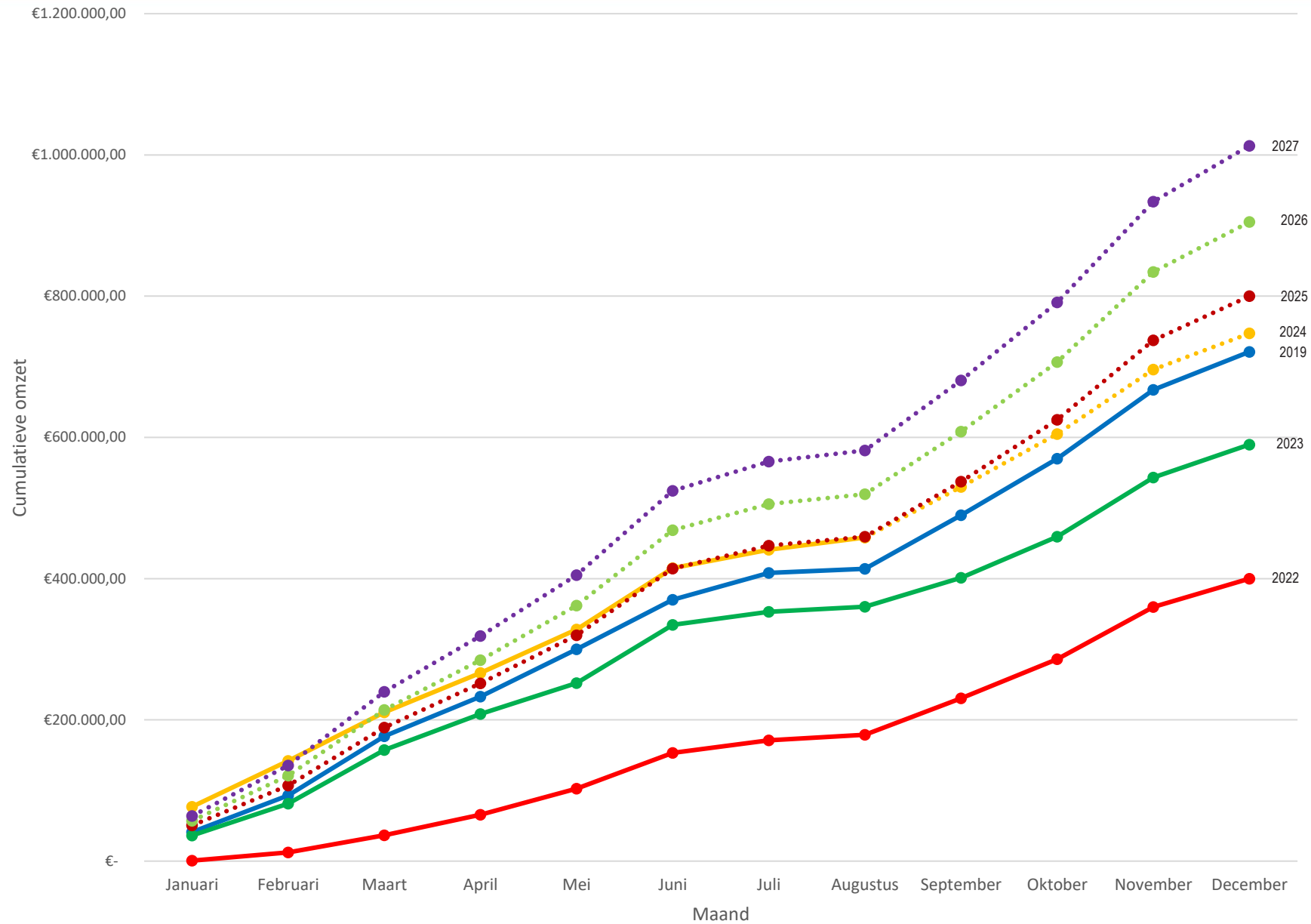
Tarieven KIVI-zaalverhuur 2024

O = ochtend (9.00-13.30u)

M = middag (13.30-18.00)

A = avond (18.00-23.00)

Zalen	O of M	A	O/M	M/A	O/M/A
Grote zaal	607	809	910	1126	1487
Presidentskamer	243	268	331	347	386
Molkamer	230	268	331	347	386
Scheperszaal	212	239	301	319	358
F.W. Conradkamer	212	239	301	319	358
Calandzaal	212	239	301	319	358
Huygenskamer	212	239	301	319	358
Van Leeuwenhoekkamer	158	180	235	254	292
Lelykamer	135	155	212	231	267
KIVI 0070 LAB	230	268	331	347	386
KIVI 0070 Room 1	107	123	168	183	211
KIVI 0070 Room 2	168	189	238	252	283
KIVI 0070 Room 3	168	189	238	252	283
KIVI 0070 Room 4	168	189	238	252	283
KIVI 0070 Room 5	168	189	238	252	283
KIVI 0070 Room 6	168	189	238	252	283
KIVI 0070 Room 7	168	189	238	252	283



The Hague main office districts

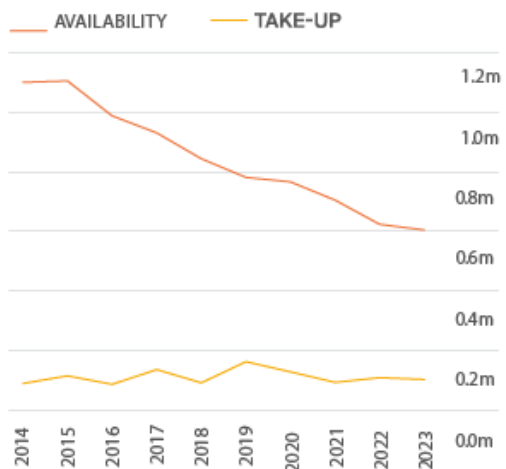


Office rents 2024 (EUR per sqm per year)

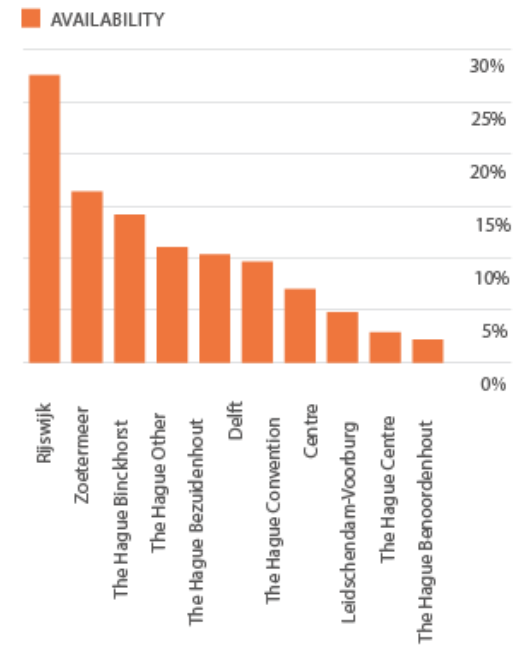
DISTRICT	RENTAL RANGE
The Hague Centre	165 - 230
The Hague Bezuidenhout	185 - 240
The Hague Benoordenhout	150 - 190
The Hague Binckhorst	90 - 165
The Hague Convention Centre	145 - 185
The Hague Other	130 - 180
Leidschendam-Voorburg	90 - 145
Rijswijk	90 - 150
Delft	100 - 150
Zoetermeer	90 - 140

Source: Knight Frank

Availability versus take-up per sq m



Availability rates by district yearend 2023





Johan de Wittlaan 7.

The Hague, 2517 JR, NLD

Professional business solutions starting from*:

Office Space	From €175 / m
Coworking	From €139 / m
Virtual Office	From €105 / m
Meetingroom	From €29 / h



VIEW GALLERY



The Hague Central Station.

The Hague, 2595 AA, NLD

Office Space	From €285 / m
Coworking	From €229 / m
Virtual Office	From €105 / m
Meetingroom	From €49 / h



VIEW GALLERY



Parkstraat 83.

The Hague, 2514 JG, NLD

Professional business solutions starting from*:

Office Space	From €215 / m
Coworking	From €209 / m
Virtual Office	From €95 / m
Meetingroom	From €39 / h



VIEW GALLERY



Rode Olifant.

The Hague, 2596 AL, NLD

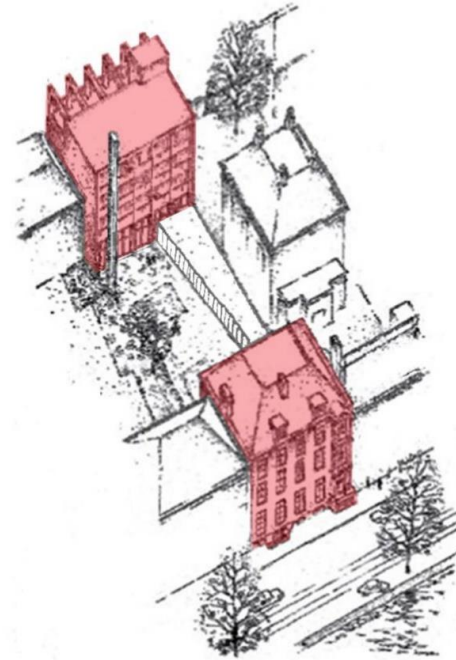
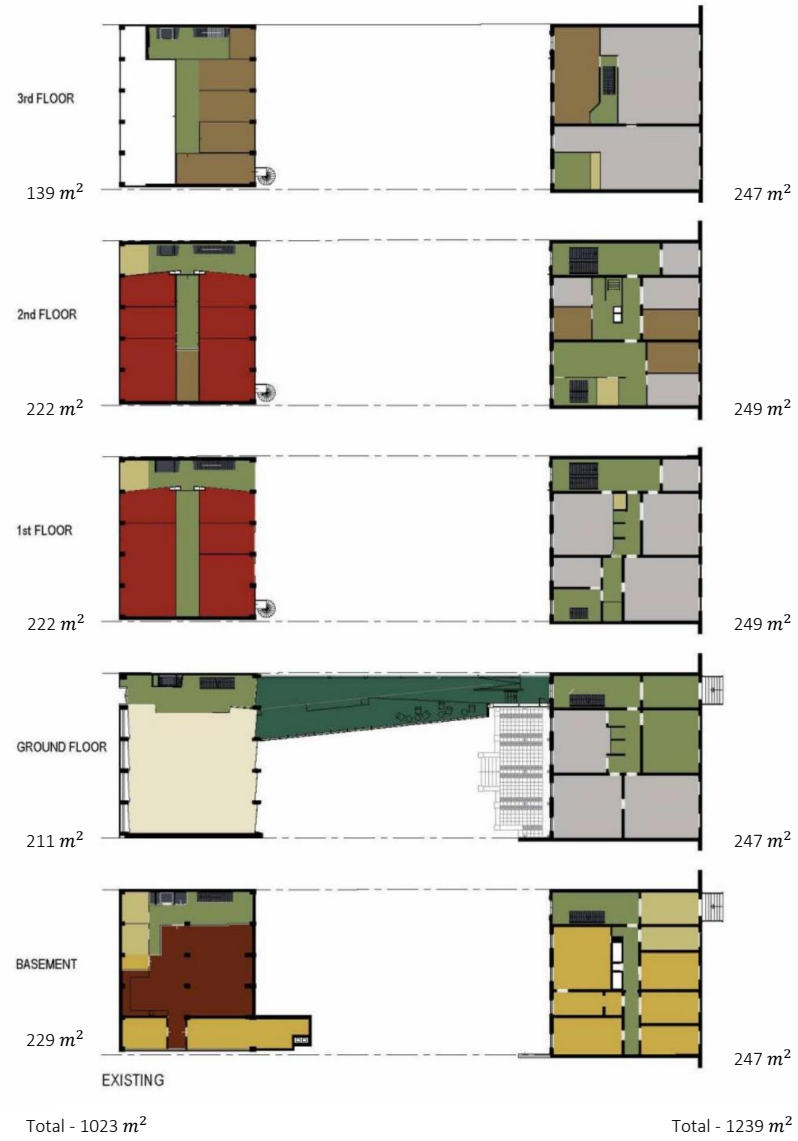
Professional business solutions starting from*:

Office Space	From €215 / m
Coworking	From €209 / m
Virtual Office	From €95 / m
Meetingroom	From €29 / h



VIEW GALLERY

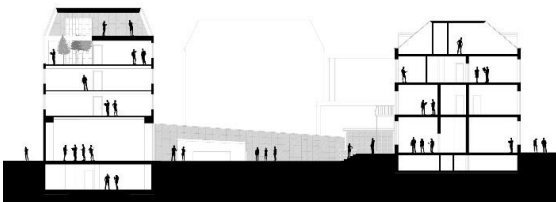
<https://www.regus.com/en-gb/netherlands/the-hague/johan-de-wittlaan-7-5443>



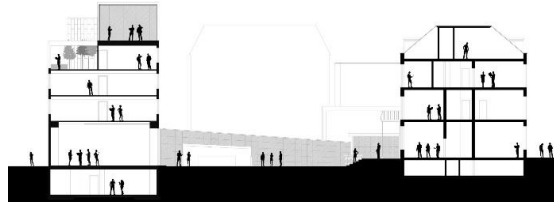
- KIVI offices
- Rooms for short stay rent
- Bathrooms
- Circulation
- Machines
- Auditorium
- Foyer
- Conexion unit
- Archive
- Canteen
- Green place work



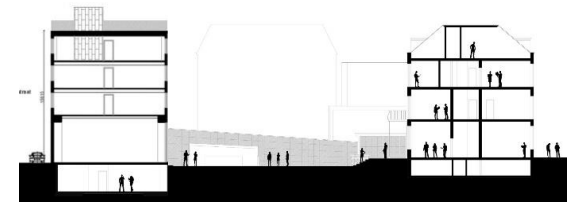
Bestaand



O1

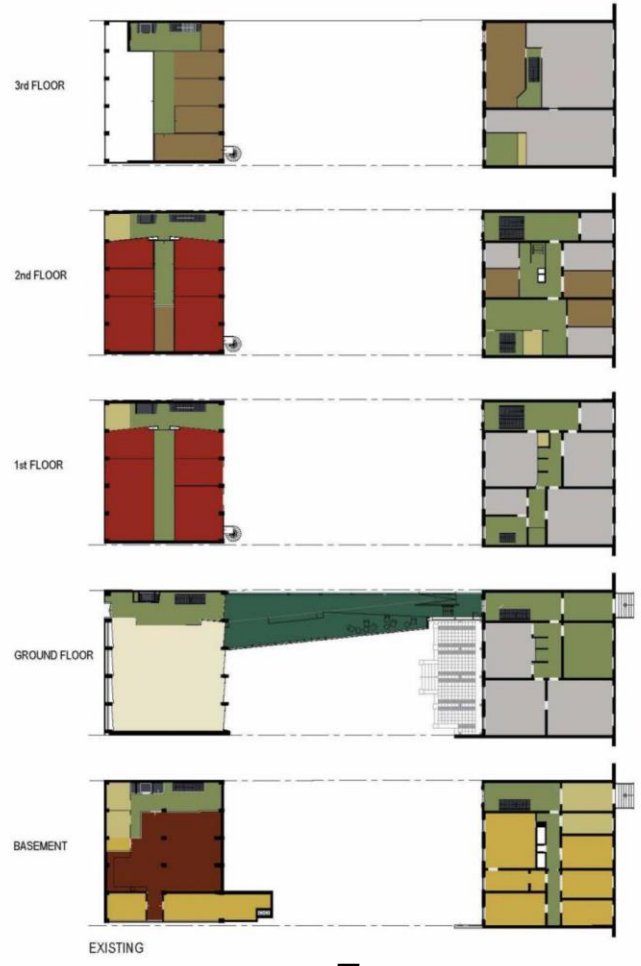


O2



O3

KIVI offices: 290 m² + 20 m²
 Offices for rent: 780 m² + 310 m²



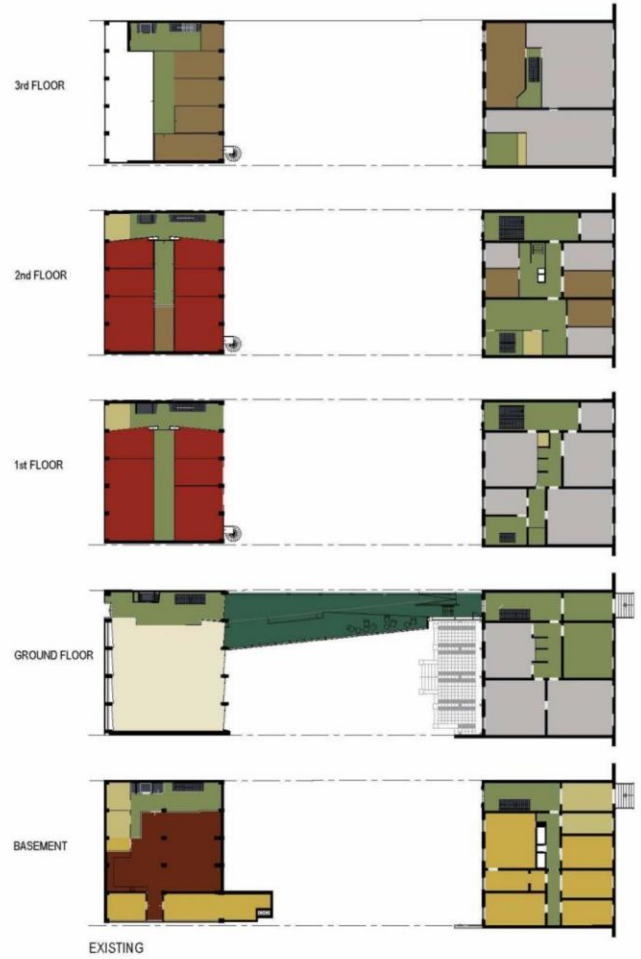
E



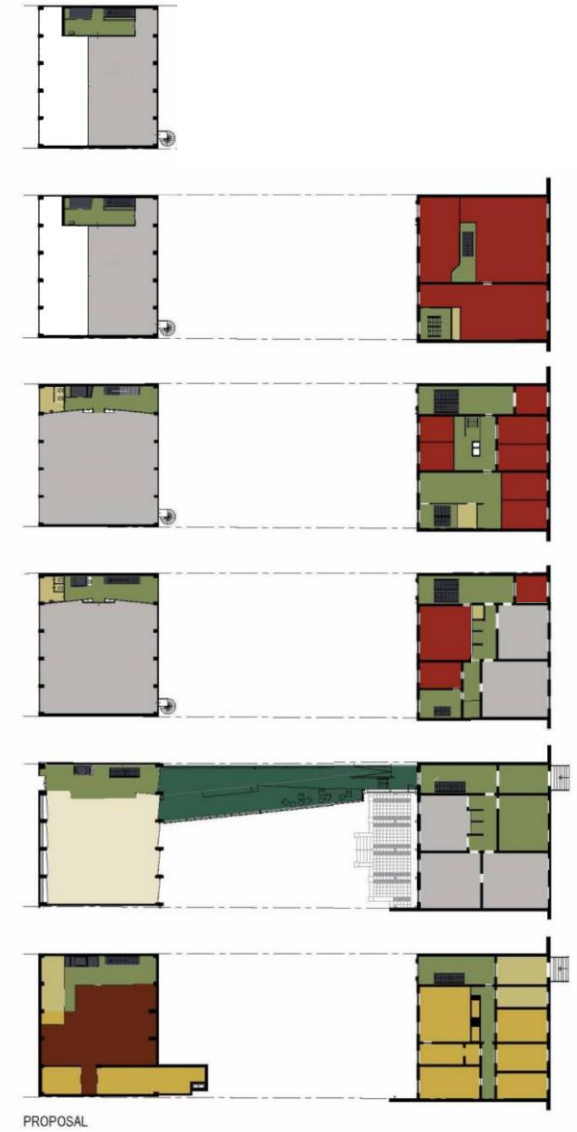
PROPOSAL O1

- KIVI offices
- Rooms for short stay rent
- Bathrooms
- Circulation
- Machines
- Auditorium
- Foyer
- Conexion unit
- Archive
- Canteen
- Green place work

KIVI offices: 290 m² + 20 m²
 Offices for rent: 780 m² + 250 m²



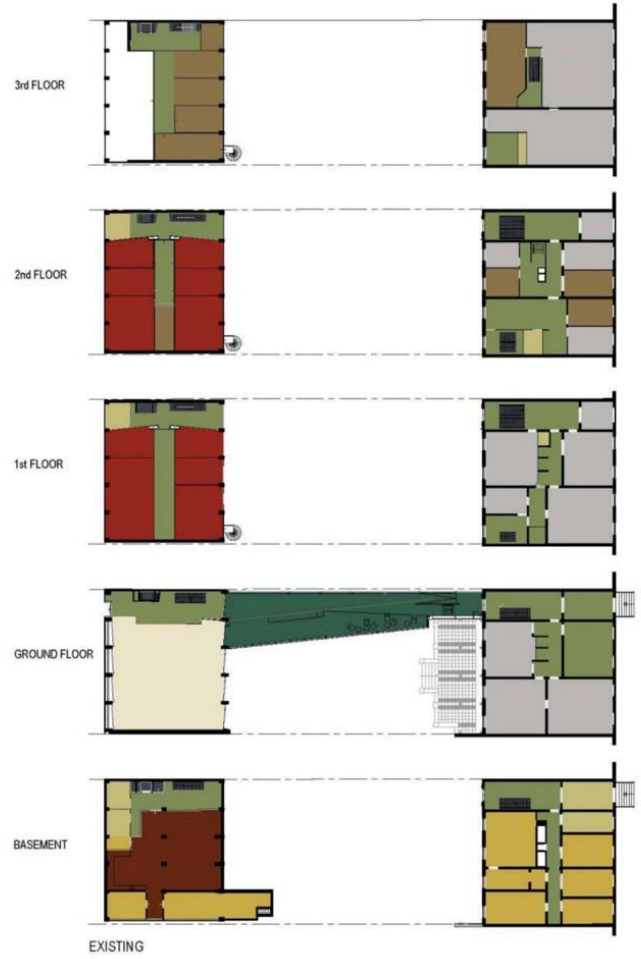
E



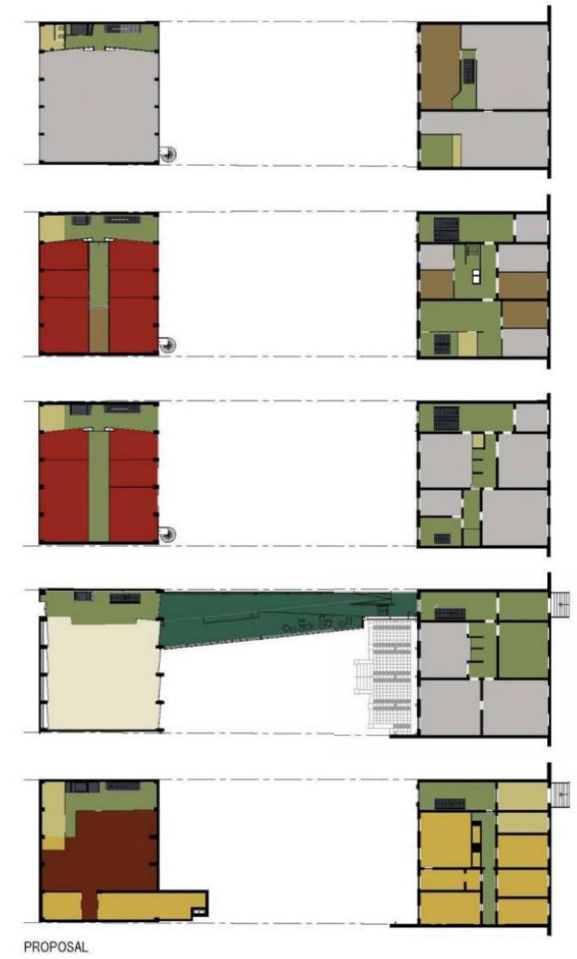
O2

- KIVI offices
- Rooms for short stay rent
- Bathrooms
- Circulation
- Machines
- Auditorium
- Foyer
- Conexion unit
- Archive
- Canteen
- Green place work

KIVI offices: 290 m²
 Offices for rent: 780 m² + 83 m²



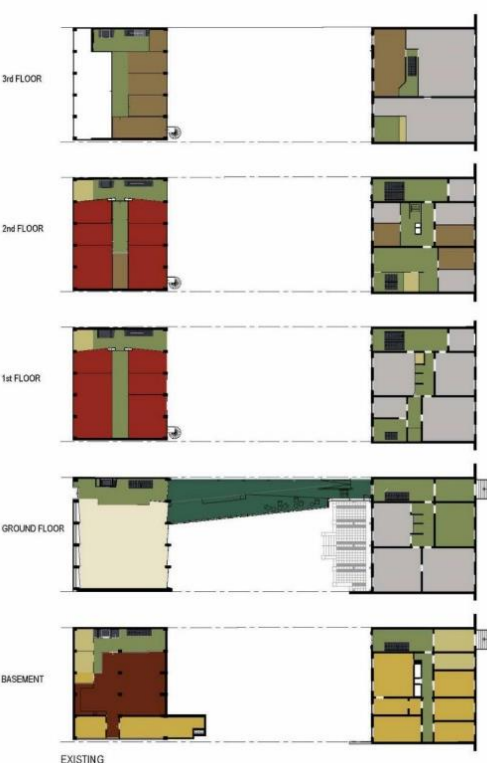
E



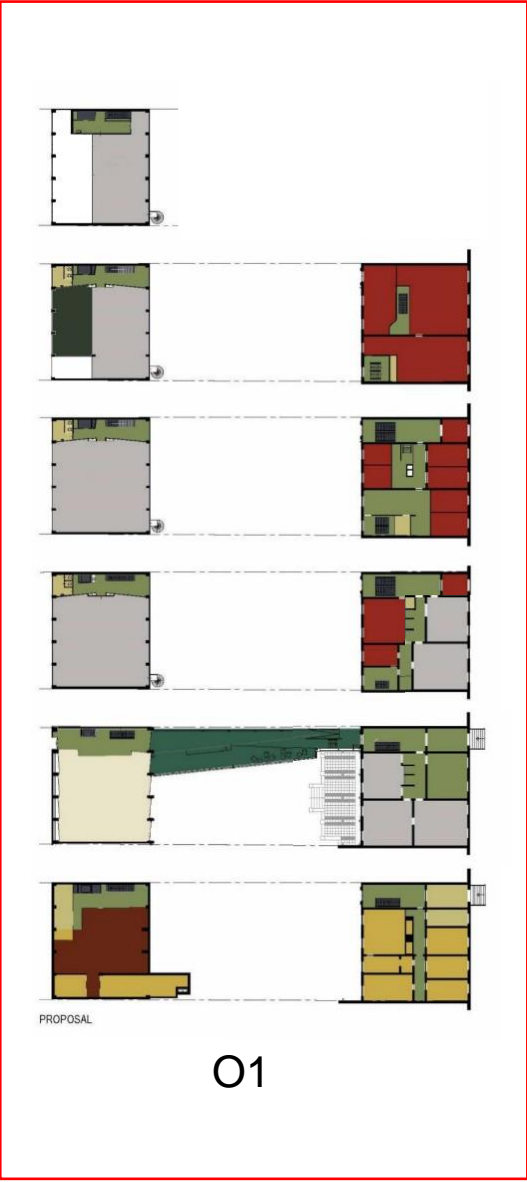
PROPOSAL

O3

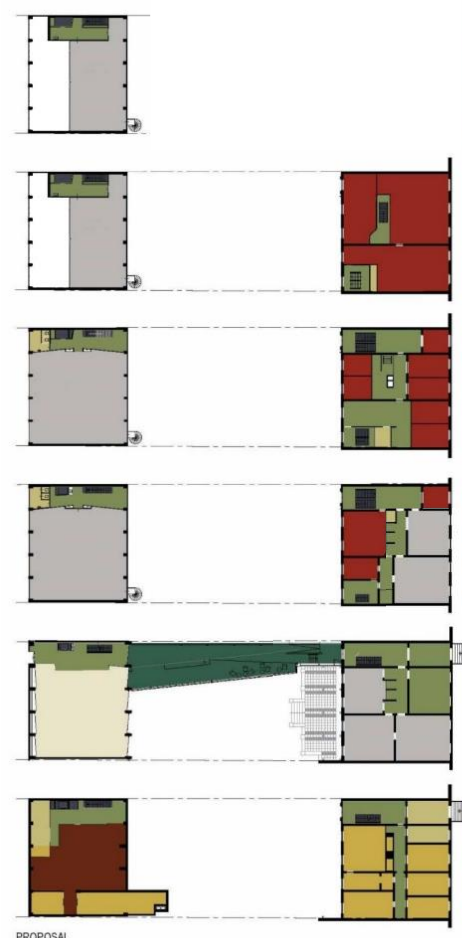
- KIVI offices
- Rooms for short stay rent
- Bathrooms
- Circulation
- Machines
- Auditorium
- Foyer
- Conexion unit
- Archive
- Canteen
- Green place work



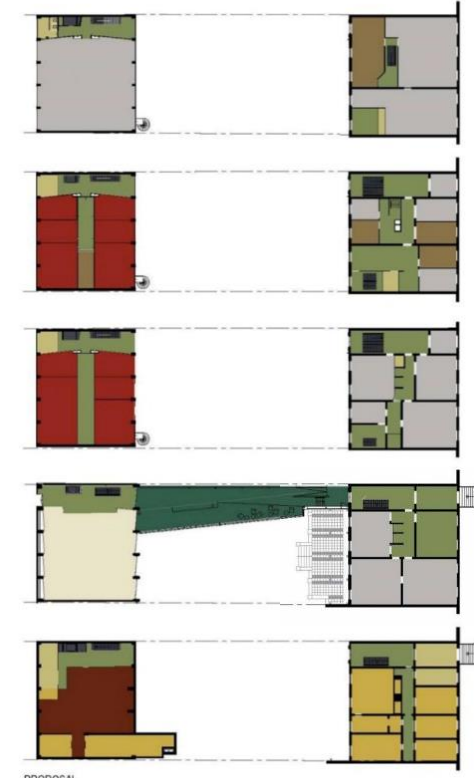
E



O1

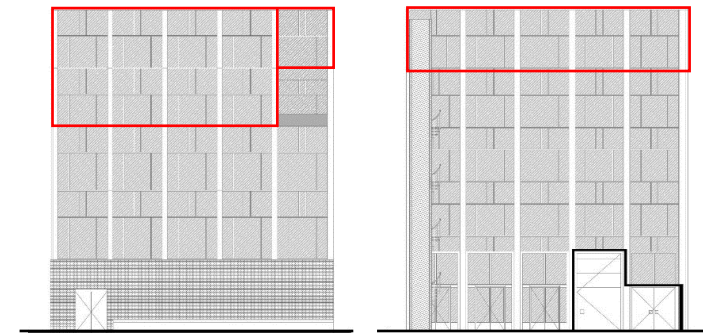
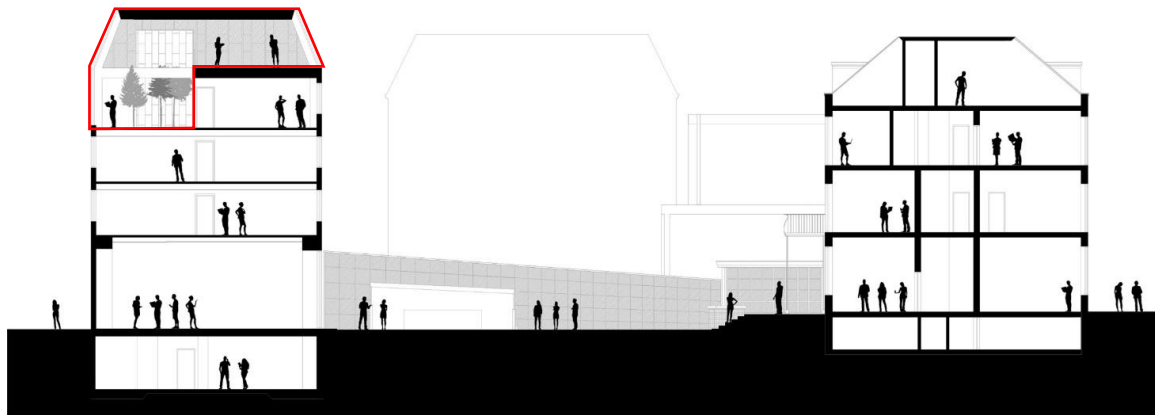


O2



O3

- KIVI offices
- Rooms for short stay rent
- Bathrooms
- Circulation
- Machines
- Auditorium
- Foyer
- Conexion unit
- Archive
- Canteen
- Green place work



AAArchitects b.v.

Den Haag

Adres:

Zeestraat 65f
2518 AA Den Haag

Telefoon:

+ 31 (0)70 2000 134

Email:

info@aaarchitects.nl

Website:

www.aaarchitects.nl

LinkedIn:

<https://www.linkedin.com/company/aaarchitects/>

Instagram:

<https://www.instagram.com/aaarchitects.nl/>

Contact persoon:

Amer Alhassan, Principal



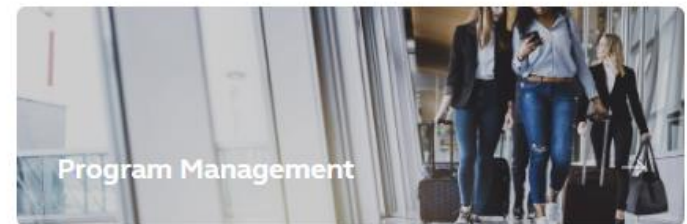
Stellingen

1. Het pand moet na renovatie multifunctionele ruimtes hebben die aanpasbaar zijn voor verschillende activiteiten en evenementen.
2. Het gerenoveerde pand moet uitgerust worden met de nieuwste technologieën om te voldoen aan de behoeften van toekomstige generaties.

Introductie



[About Us - Global Engineering and Design Firm | Arcadis](#)



Rosaly.Bodewes@arcadis.com

+31 6 25260557

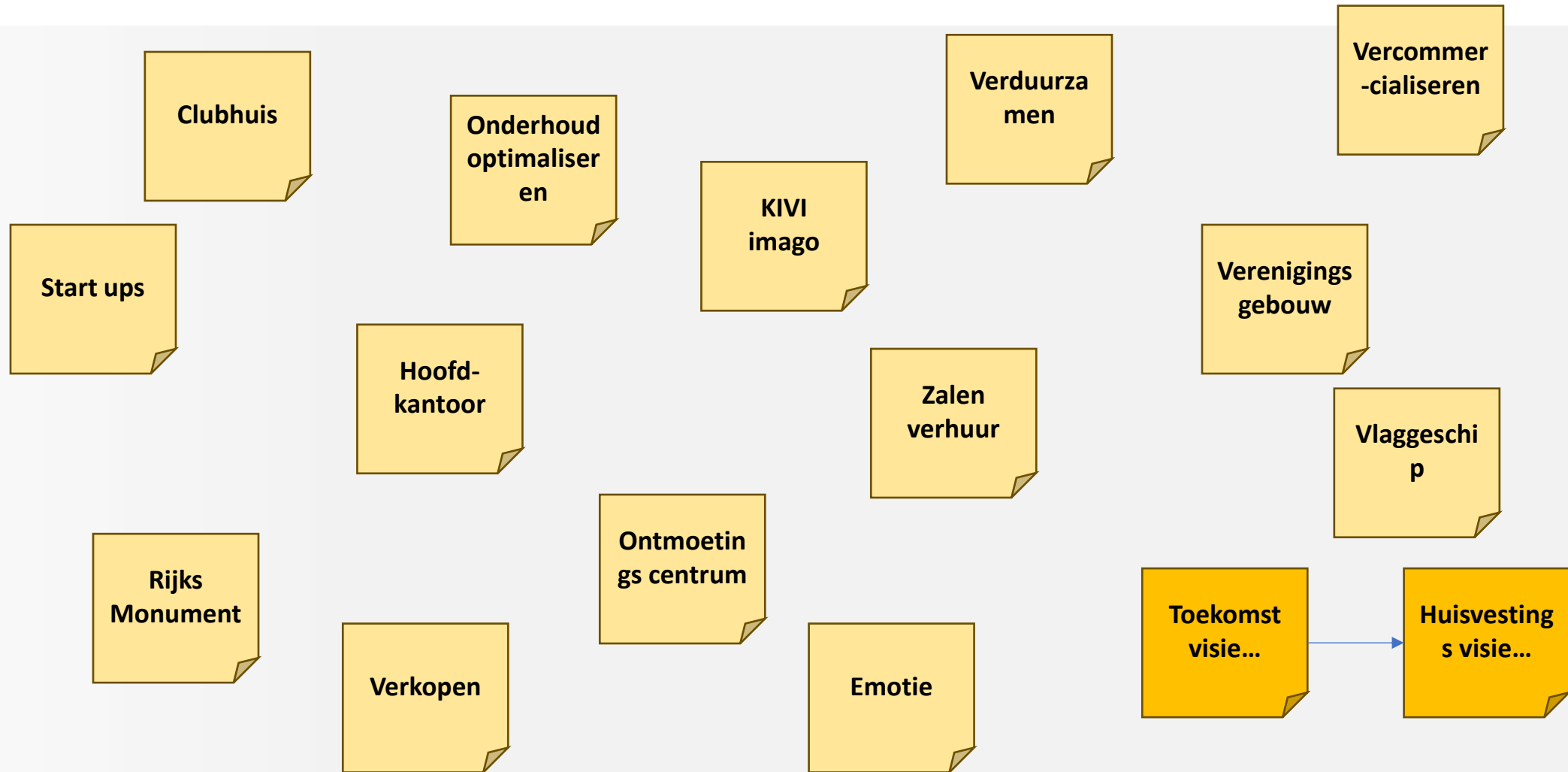
Ron.Termeer@arcadis.com

+31 6 20636735

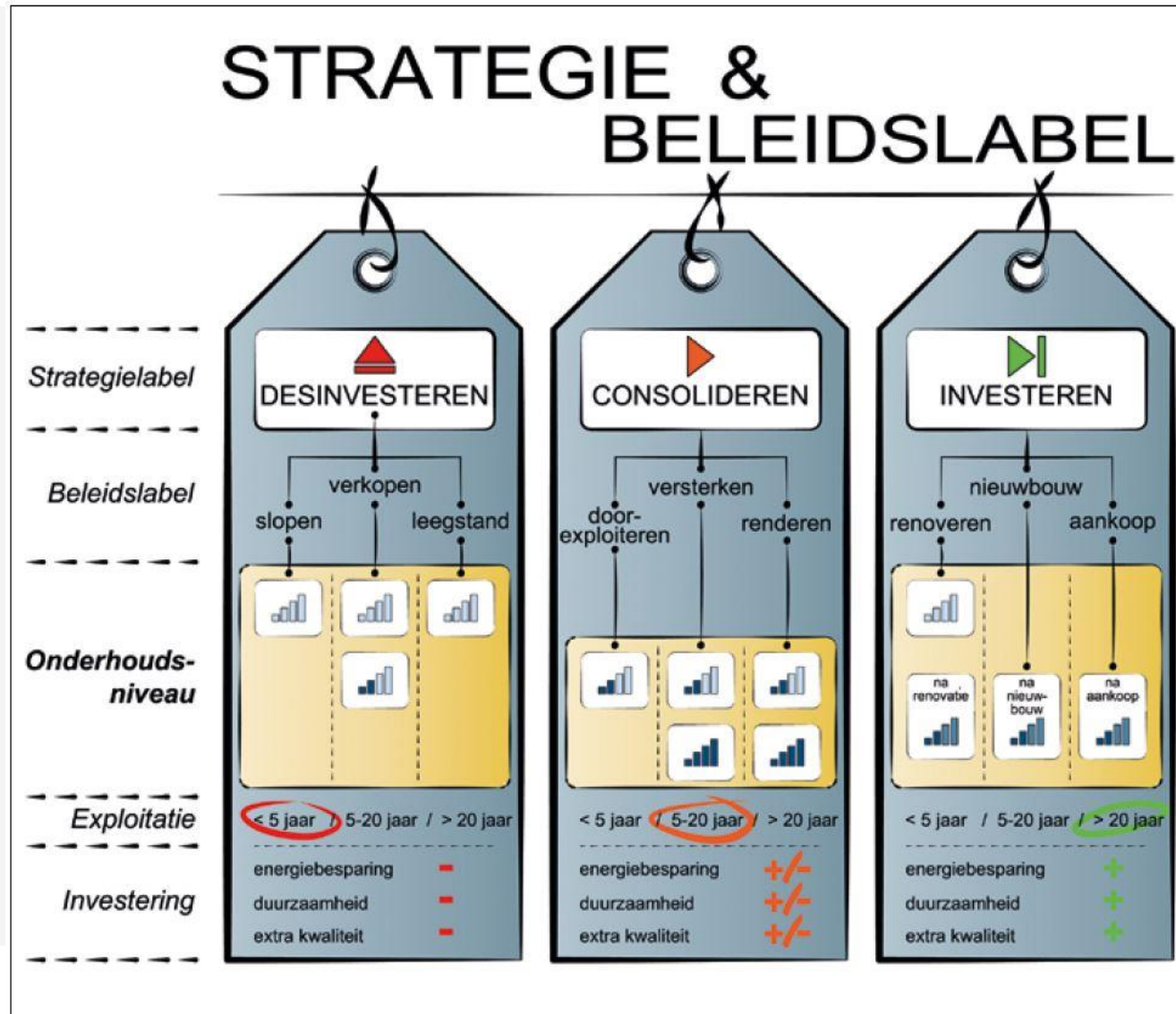
33



Casus | Prinsessegracht 23, Den Haag

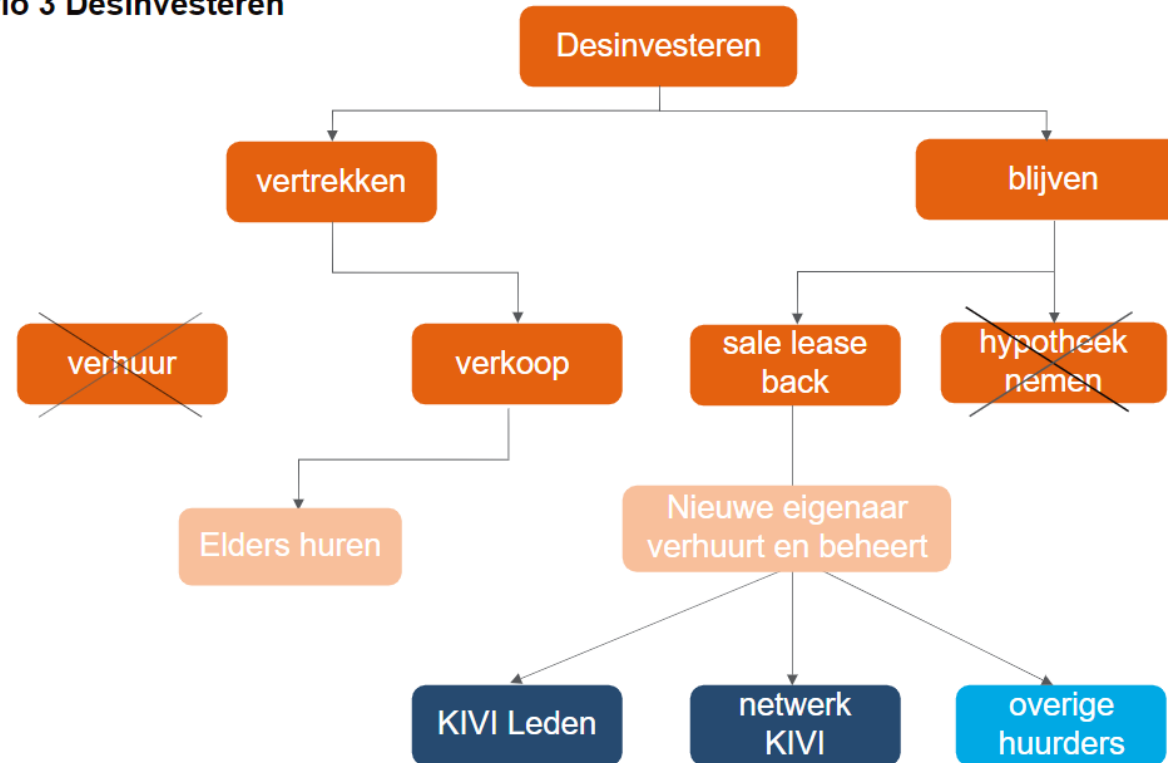


Casus | Prinsessegracht 23, Den Haag

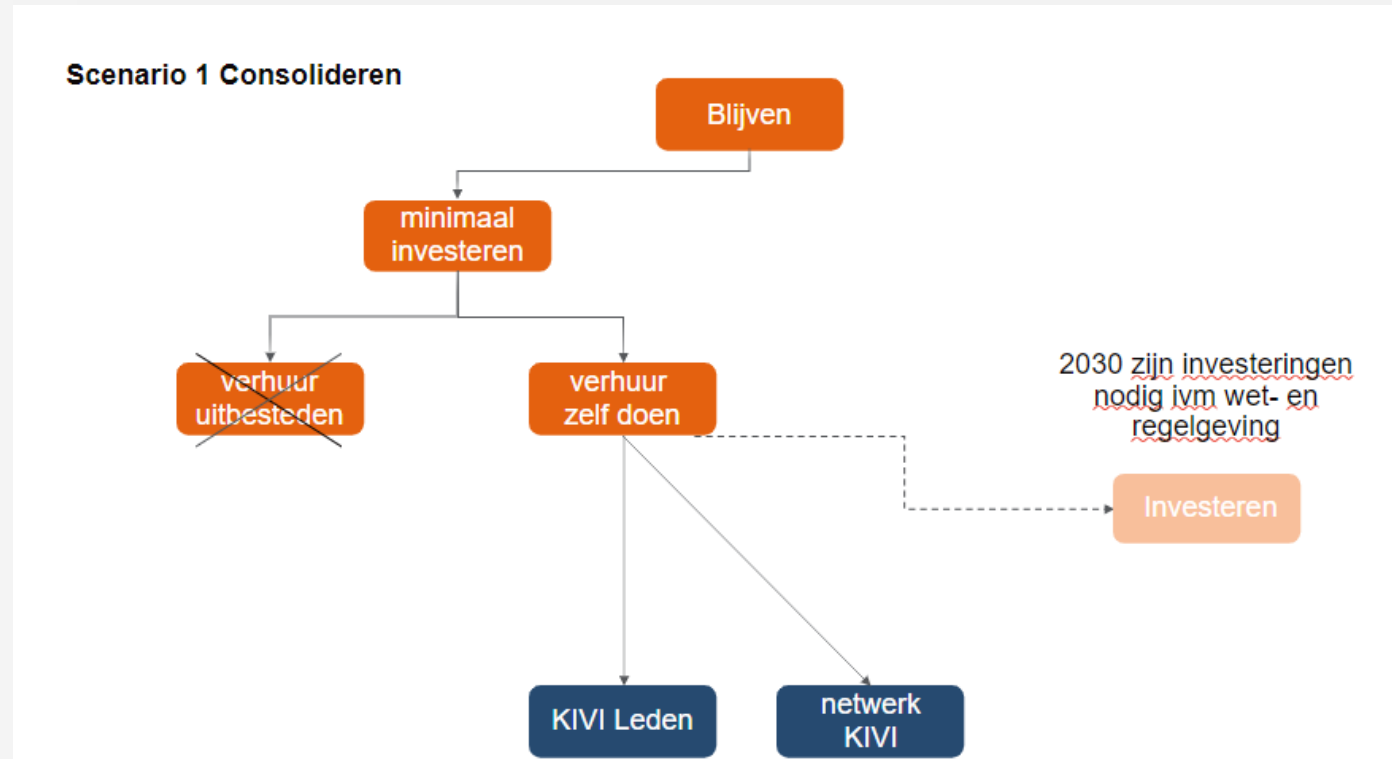


Casus | Prinsessegracht 23, Den Haag

Scenario 3 Desinvesteren

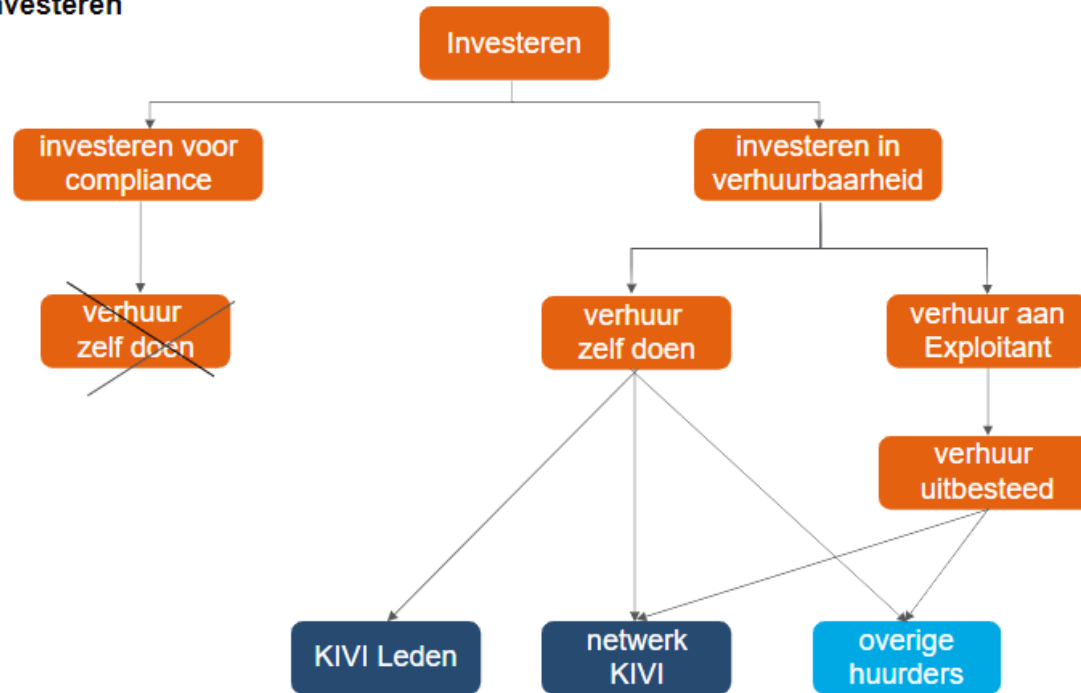


Casus | Prinsessegracht 23, Den Haag



Casus | Prinsessegracht 23, Den Haag

Scenario 2 Investeren



Casus | Prinsessegracht 23, Den Haag, werkhypothese 01

Consolideren

Gevolgen

Kwantiteit

430 m2 in gebruik door KIVI
1480 m2 te verhuren

+/-

Kwaliteit

Functionele kwaliteit

- Locatie:
 - Vlag zichtbaar vanaf de weg
 - Locatie niet centraal in het land
 - Locatie in politiek centrum
 - Uitstraling is deftig
 - Beveiliging is optimaal
 - Goed bereikbaar per OV
 - Redelijk goed bereikbaar per Auto
 - Duur parkeren
 - Prachtige tuin
- Gebouw
 - Geen buitenzonwering
 - Geen dubbel glas monument
 - Beperkte aansluitingen elektra
 - Weinig flexibel gebouw

+/-

Esthetische kwaliteit:
Monumentaal/historisch

+/-

Technische kwaliteit:

- Verouderde balansventilatie
- Stadsverwarming
- Geen koeling
- TL en PL verlichting

+/-

Duurzaamheid: Label B

+/-

Financieel

De hoge kosten van het gebouw blijven aanhouden en de opbrengsten blijven minimaal. Op middellange termijn zullen de middelen opraken (8 jaar).

--

Gevolgen

Planning

- Zaken blijven zoals ze zijn.
- MJOP blijft van kracht
- In 2030 moeten er grote verduurzamingsinvesteringen worden gedaan om compliant te blijven aan wet- en regelgeving.

Risico

Op de lange termijn is de financiële stabiliteit in risico. In 2030 zal er vermoedelijk te weinig financiële middelen zijn om compliant te blijven aan de wet- en regelgeving.

Beheer

Voordelen:

- Minimale actie nodig
- Baas in eigen huis
- Emotionele binding met historisch pand.
- Zelf in de hand wie er komt huren, vooral leden en eigen netwerk.
- Lagere zaalhuur voor leden kan binding geven.
- Boeken gaat via telefoon. Geen actieve marketing/communicatie
- Uitstraling pand blijft KIVI

Nadelen

- Hoge onderhoudslasten monumentaal gebouw.
- Door toenemende duurzaamheidseisen en stijgende energieprijzen, hoge investeringen nodig, of hoge energielasten
- Bij verkoop in de toekomst onduidelijk hoe opbrengst ten goede komt aan de leden.

Casus | Prinsessegracht 23, Den Haag, werkhypothese 03

Investeren beheer
en verhuur
door exploitant

Gevolgen

Kwantiteit

230 m2 in gebruik door KIVI
1680 m2 te verhuren

-

Kwaliteit

Functionele kwaliteit

- Locatie
 - Vlag zichtbaar vanaf de weg
 - Locatie niet centraal in het land
 - Locatie in politiek centrum
 - Uitstraling is deftig
 - Beveiliging is optimaal
 - Goed bereikbaar per OV
 - Redelijk goed bereikbaar per Auto
 - Duur parkeren
 - Prachtige tuin
- Gebouw
 - Buitenzonwering zuidzijde
 - Dubbel glas in monument
 - Goede elektra aansluitingen
 - Kantoor redelijk flexibel ~~indeelbaar~~

+

Esthetische kwaliteit:
Monumentaal/ eigentijds

+

Technische kwaliteit:

- Mechanische ventilatie met WTW
- Warmtepomp met warmtewisselaar
- Airco unit op het dak/split units
- LED Verlichting

+

Duurzaamheid: Maximaal verduurzamen

+

Financieel

Er moet flink geïnvesteerd worden in het pand het pand wordt meer waard, maar de opbrengsten zullen voornamelijk voor de exploitant zijn.

-

Gevolgen

Planning

- Eerst een beheerder en exploitant selecteren door middel van inkoopproces. De exploitant zal bepaalde aanpassingen wensen wat tot intern verbouwproject kan leiden.
- DMJOP wordt deels uitgevoerd
- Doorlooptijd 2 tot 3 jaar

Risico

- Er is een investering nodig en de opbrengsten van de verhuur zullen niet zoveel meestijgen omdat de exploitant een deel van de winst neemt.
- Er is een kans dat de exploitant veel eisen stelt aan het gebouw waardoor de investeringen te hoog zullen zijn.
- Er is een mogelijkheid dat KIVI niet aan zijn partners meer ruimtes kunnen gaan verhuren, dit heeft impact de binding en het netwerk van KIVI.

Beheer

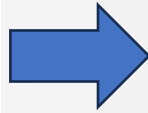
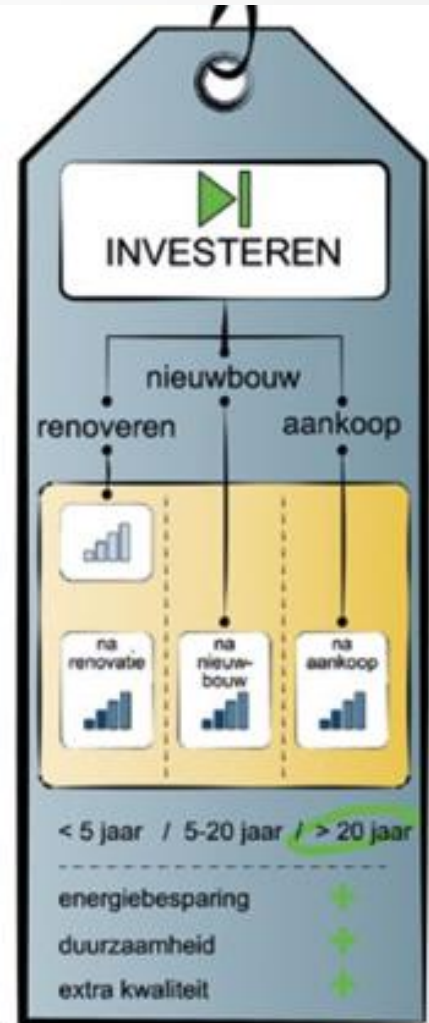
Voordelen

- Exploitant zal mogelijk aanpassingen wensen in inrichting/meubilair
- Exploitant zal eisen stellen aan gebruik door KIVI leden (korting zal wellicht vervallen)
- Prijs afspraken maken over gebruik door eigen leden.
- Professionele service, reserveren via website of app.
- Uitstraling verandert. Exploitant zal eigen vlag en logo op gevel wensen.

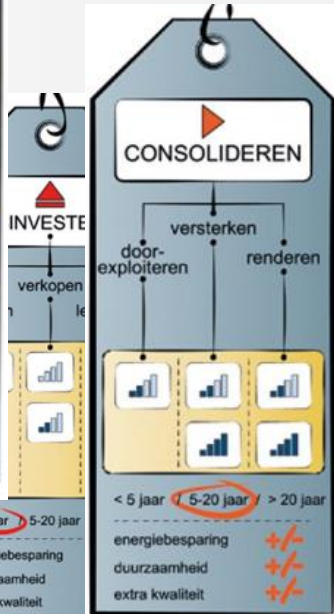
Nadelen

- Hoge onderhoudslasten monumentaal gebouw.
- Door toenemende duurzaamheidseisen en stijgende energieprijzen, hoge investeringen nodig, of hoge energielasten
- Exploitant kan eisen stellen aan bijv. klimaatinstallaties wat tot extra investering leidt.
- Bij verkoop in de toekomst onduidelijk hoe opbrengst ten goede komt aan de leden.

Casus | Prinsessegracht 23, Den Haag, nadere uitwerking werkhypothese 03 -> voorgenomen besluit



- Kantoor Jan Evertsstraat -> Prinsessegracht,
- Onderzoek mogelijkheden optoppen Jan Evertsstraat,
- Jan Evertsstraat volledig verhuren,
- Investeren in technische kwaliteitsverbetering en duurzaamheid,
- Commerciële activiteiten initiëren en uitbesteden,
- ...



Stelling

1. KIVI gebouw, handelsartikel of functioneel?
2. KIVI gebouw, clubhuis als belangrijkste functie?
3. KIVI gebouw, representatief voor Nederlandse ingenieurs?

1. Het Nederlands Vastgoedexploitatie Platform (onderdeel van PublicNL)
2. Actief netwerk van vastgoedprofessionals actief in vastgoedexploitatie
3. Werkgroepen
 - (New) Business
 - Data & Digitalisering
 - Energie
 - Klimaatadaptatie



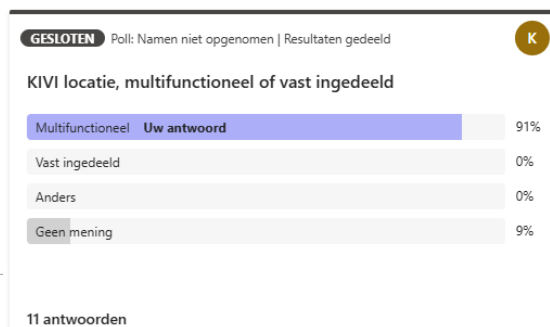
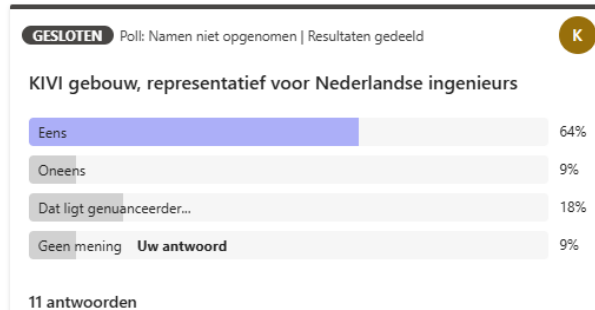
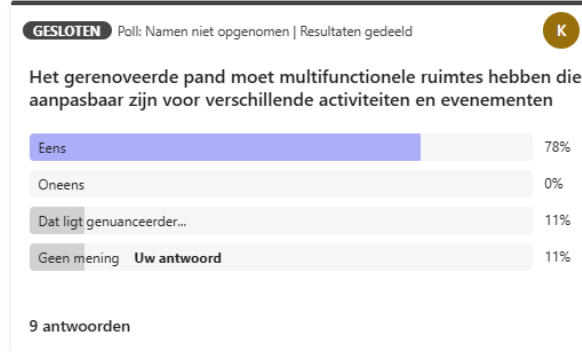
NEVAP en KIVI

1. 2021, Afstuderen Naomi Langstraate, “Vastgoedexploitatie KIVI”
 2. 2022, enkele leden betrokken bij follow up
 3. 2023, Werkgroepen adopteren KIVI-gebouw als pilot
 - (New) Business, leidt concreet tot opdracht voor Arcadis
 - Data & Digitalisering, verkenning digitale search zalenhuur + prijzen (input)
 - Energie, verkenning aanpak inclusief eerder onderzoek (input)
 - Klimaatadaptatie, verkenning klimaatrisico analyse (input)
- 

Stellingen

1. Behouden eigendom gebouw en investeren?
2. Multifunctioneel flexibel gebouw of vast ingedeeld gebouw?
3. Uitbesteden verhuur, catering, technisch beheer en onderhoud of zelf doen?

Resultaten polls



Resumé en afronding

Dank aan de gastsprekers Amer Alhassan, Ron Termeer en Norbert Bol.

Na een inleiding over de situatie bij het KIVI en de locatie zelf hebben we een nader inzicht gekregen in:

- De mogelijkheid van optoppen Jan Evertsstraat 5, waarmee extra m² en verhuurwaarde gecreëerd kan worden.
- De afweging consolideren, desinvesteren en investeren. Met een verdieping in de werkhypothese investeren. Financiële inzichten en afweging van kwalitatieve baten kunnen nog niet gegeven worden.
- De samenwerking met NEVAP en de mogelijkheden die NEVAP kan bieden.

Door middel van polls en interactie hebben we een beeld gekregen hoe deelnemers over de toekomst van de KIVI locatie denken. Het scenario om het gebouw te behouden en te revitaliseren voor de toekomst spreekt veel mensen aan, ofschoon er ook enkelen zijn die de meerwaarde van een (eigen) locatie in het westen niet zien.

Dank aan alle deelnemers en graag tot het volgende webinar!

Tot slot

Verslag, meer info van deze sessie, aanmelden volgende sessie:

[Gebouwenonderhoud 2024 | KIVI](#)

Volgende sessie **6 november 2024** van **16.30 – 18.00 uur**, inloop vanaf 16.00 uur

Thema: KIVI locatie, historisch perspectief

Op mailing list of vragen en tips? Mail naar amm@kivi.nl

Dank voor uw aandacht