



Amersfoort Eemklooster Community BV
Sherwood Rangers 1
7551 KW Hengelo

T.a.v. de heren V. Corbey en H. Harms

Email: v.corbey@solvast.nl en h.harms@fakton.com

M-Makelaars Midden B.V.
Van Asch van Wijckstraat 55
Postbus 442
3800 AK Amersfoort
T 033- 460 53 00

I www.mvgm.nl

KvK 59031069
BTW NL853287739B01

Behandeld door J.W.A. Koevermans MRE MRICS RM / +31(0)88-432 49 25
E-mail jwa.koevermans@mvgm.nl
Datum 7 september 2021
Kenmerk BHV/wkn
Onderwerp Daam Fockemalaan 22 te Amersfoort – Eemklooster

Geachte heer Corbey,

U heeft ons kantoor gevraagd om onze visie te geven op de verhuurmogelijkheden van extra kantoorruimte in het voormalige Eemklooster aan de Daam Fockemalaan 22 in Amersfoort en tevens op de mogelijke effecten daarvan op de opname van het bestaande aanbod van kantoorruimte in Amersfoort en in het bijzonder de directe omgeving.

De achtergrond van deze vraag is het idee van de nieuwe eigenaar, Amersfoort Eemklooster Community B.V., om het gebouw te transformeren naar een Micro City, een mix van wonen en werken, waarbij onder meer een co-working concept zal worden gerealiseerd: verhuur van bureaus in een open ruimte, de huur van een eigen werkplek of een eigen ruimte, waarbij ook diverse faciliteiten worden aangeboden.

Een dergelijke vraag, zij het niet direct met een vergelijkbaar concreet concept voor ogen, is ons eerder ook door de vorige eigenaar (Amvest) voorgelegd. In deze brief zullen dus diverse aspecten zoals die ook in ons bericht aan Amvest destijds waren opgenomen, weer naar voren komen.

Conform het huidige bestemmingsplan is het aandeel commerciële kantoorruimte beperkt tot 2.000 m². In het kloostercomplex zijn vier bouwdelen te onderscheiden, alle passend voor een combinatie van maatschappelijke voorzieningen en kantoren, totaal circa 14.000 m². In dit metrage zijn nog niet opgenomen de verhuurbare ruimten onder de kap (circa 5.200 m²), die in de huidige staat en afwerking niet verhuurbaar zijn. Onder meer om invulling te geven aan het concept zou de eigenaar het als commerciële (kantoor)ruimte te verhuren aandeel van het gebouw met 7.000 m² willen vergroten tot totaal 9.000 m². Aan ons is de vraag voorgelegd of voor een dergelijke uitbreiding



Datum 7 september 2021
Kenmerk BHV/wkn
Blad 2 van 8

voldoende belangstelling in de markt zal bestaan en om te onderzoeken of er vraaguitval ontstaat in overige gebieden van Amersfoort indien het aandeel kantoren wordt vergroot.

Deze vraag is natuurlijk lastig om in absolute zin te beantwoorden, omdat wij als kantoor niet de totale vraag naar kantoorruimte in beeld kunnen hebben. We kunnen echter wel vanuit onze ervaring de belangstelling voor dit object aangeven en toelichten.

Vanaf de verwerving van het kloostercomplex door de vorige eigenaar in 2009, heeft ons kantoor altijd de verhuur begeleid. Amvest had het "Onze Lieve Vrouwe ter Eem", dat overigens met 25.000 m² gebouw en 12,5 hectare parkaanleg het grootste kloostercomplex boven de rivieren is, aangekocht met de bedoeling om het te herbestemmen naar een woonfunctie. In afwachting van die herontwikkeling werden de daarvoor in aanmerking komende ruimten tijdelijk verhuurd, in eerste instantie voor de duur van maximaal 3 jaar. Een deel van het gebouw was ten tijde van de verwerving al in gebruik ten behoeve van kinderdagopvang.

In de inmiddels 12 jaar dat ons kantoor bij de verhuur is betrokken, hebben wij een goed beeld gekregen van de belangstelling en de soort gebruikers die zich in het klooster zouden willen vestigen. Gedurende deze periode heeft het gebouw altijd een grote belangstelling genoten bij zowel maatschappelijke als commerciële partijen. Daarbij moeten we een onderscheid maken tussen enerzijds de periode waarin de verhuur uitsluitend als tijdelijk was bedoeld in afwachting van de herontwikkeling en anderzijds de periode na de beslissing om een volledige transformatie naar een woonfunctie los te laten, waarbij er ruimte ontstond voor een meer structurele verhuur en delen van het gebouw qua afwerking en voorzieningen naar een hoger plan werden getild.

In de eerstgenoemde periode werden de ruimtes in het klooster in de oude staat, met een zeer eenvoudig afwerkingsniveau en bovendien met een beperkte horizon te huur aangeboden. Dat heeft er toe geleid dat het, vooral voor wat betreft de commerciële partijen, veelal de wat kleinere ondernemers zijn geweest die daadwerkelijk hun intrek hebben genomen.

Voor de grotere commerciële partijen die in beginsel wel veel belangstelling voor deze locatie hadden, waren de korte huurperiode, het risico van beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder en de staat waarin de te verhuren ruimtes werden aangeboden meestal een beletsel om ruimte te huren in het klooster. Daarnaast was het aandeel commerciële kantoorruimtes vanuit de bestemming te beperkt om hier actief op te sturen.

Datum 7 september 2021
Kenmerk BHV/wkn
Blad 3 van 8

Eind 2016 is door de vorige eigenaar Amvest echter besloten om een eerste stap te maken naar continuïteit en het 'hart' van het gebouw te renoveren. Deze beslissing viel samen met het voornemen om het gerenoveerde gedeelte van het gebouw een thematische invulling te geven, een soort kenniscentrum van bedrijven en instellingen die zich richten op behoud van erfgoed. Die invulling is redelijk succesvol verlopen met als grootste vertegenwoordiger van dit segment de Nationale Maatschappij tot restaureren en herbestemmen van Cultureel erfgoed B.V. (BOEI).

Toen duidelijk werd dat niet de gehele gerenoveerde ruimte binnen dit thema kon worden ingevuld, is uiteindelijk de verhuur ook opengesteld voor andere branches. Inmiddels is daardoor het gerenoveerde gebouwdeel van het klooster nagenoeg volledig langjarig verhuurd en moeten vrijwel dagelijks belangstellenden worden teleurgesteld.

Wij zijn de afgelopen jaren door honderden belangstellenden benaderd over de mogelijkheden om ruimte in het klooster te huren, variërend van eenmanspraktijken tot grote onderwijsinstellingen, zowel in de maatschappelijke als in de commerciële sfeer.

Om een beeld te geven van de soort bedrijven die belangstelling tonen een overzicht van aanvragen van de afgelopen drie weken die bij ons kantoor zijn binnengekomen:

- Adviespraktijk, 3 kleinere kamers voor totaal 6 personen
- Accountantskantoor, 300 à 400 m² kantoorruimte
- Adviespraktijk, kantoorruimte voor 4 personen
- Theateropleiding, 100 m²
- Branche onbekend, 70 à 90 m²
- Trainingen, 30 à 50 m²
- Brancheorganisatie, kantoor voor 12 medewerkers en kleine opslagruimte
- Consultant, 150 à 175 m² kantoorruimte
- IT-bedrijf, 350 m² kantoorruimte
- Marketingbureau, 50 m²
- Coaching, 100 m²
- Kantoor, reisbranche 500 m²
- Psychologiepraktijk, 75 m²

Datum 7 september 2021
Kenmerk BHV/wkn
Blad 4 van 8

De huidige belangstelling uit de markt komt van hoofdzakelijk commerciële partijen terwijl we tot voor kort vooral belangstelling kregen vanuit de maatschappelijke en creatieve sfeer. De markt voor maatschappelijke verhuur is echter te beperkt om het hele klooster te vullen. In mindere mate ondervinden we belangstelling van de traditionele zakelijke dienstverlening, zoals de advocatuur, het notariaat en de accountancy.

De gemeenschappelijke 'noemer' van al deze belangstellenden is de wens om op een bijzondere locatie gehuisvest te zijn. Het gebouw en de entourage hebben een grote uniciteit, Amersfoort kent eigenlijk geen vergelijkbaar aanbod. Vanzelfsprekend voldoet ook de Nieuwe Stad aan de kwalificatie 'bijzonder', maar de sfeer is daar veel meer op de hectiek van de stad gericht.

Zoekers van kantoorruimte die zich op het Eemklooster oriënteren doen dat doorgaans vanuit een voorliefde voor bijzondere objecten en een bijzondere uitstraling. Deze doelgroep is meestal niet geïnteresseerd in kantoorruimte gelegen op bedrijven- c.q. kantorenparken en sowieso niet in de modernere gebouw met een standaard opzet.

Voor de wat grotere ondernemingen die opteren voor het Eemklooster zijn er qua beschikbare ruimte wel alternatieven voorhanden in de vorm van modernere kantoorgebouwen in het centrum en op de diverse bedrijventerrein, los van de vraag of ze dat zelf als wenselijk ervaren.

Voor de kleinere ondernemers ligt dat wat ingewikkelder. Vanaf de start van de verhuur is er door deze doelgroep altijd veel belangstelling getoond. Veelal in de maatschappelijke hoek (paramedisch, coaching, etc.), maar vooral ook in de kleinschalige commerciële sfeer (consultancy, dienstverlening). Voor deze doelgroep is het aanbod in de binnenstad en Amersfoort-Zuid zeer beperkt. Op dit moment zijn er in deze gebieden bijvoorbeeld maar 10 objecten die op Funda in Business worden aangeboden waarin kantoorruimte kleiner dan 50 m² beschikbaar is. Tot die 10 objecten behoren tevens de twee Regus-vestigingen en het Eemklooster zelf.

Tijdens de economische crisis werd ook in de binnenstad in een groot aantal kantoorgebouwen de mogelijkheid van kamerhuur aangeboden. Dat had te maken met enerzijds de destijds sterk teruggelopen vraag naar kantoorruimte (en dus voorkoming van leegstand) en anderzijds met kantoorruimte die leeg stond in afwachting van transformatie. Inmiddels heeft die transformatie in de meeste gevallen al plaatsgevonden en is de vraag naar grotere kantoren weer sterk toegenomen. Dat heeft er in de binnenstad en het stationsgebied toe geleid dat de kleinere

Datum 7 september 2021
Kenmerk BHV/wkn
Blad 5 van 8

kantoorruimten zeer schaars zijn. We hebben in het als bijlage toegevoegde overzicht in kaart gebracht waaruit het bestaande aanbod van kantoorruimte in en nabij het stationsgebied bestaat en vanaf welke grootte in de diverse gebouwen kantoorruimte wordt aangeboden. Daaruit wordt duidelijk dat in deze omgeving er nauwelijks mogelijkheden zijn voor kleinere gebruikers.

In het stationsgebied is weliswaar een aanbieder als Regus en voor vergaderruimte een Seats2Meet, maar hun concept is niet voor iedere kleine kantoorgebruiker geschikt of economisch haalbaar. De vraag naar kleinere kantoorruimte kunnen we weliswaar niet goed kwantificeren, maar is wel degelijk aanwezig, getuige het succes van de als 'business center' aangeboden kantoorruimte in gebouwen die wat meer buiten het centrum zijn gelegen of in de Amersfoort omringende bedrijventerreinen zoals Calveen en De Hoef en ook in Leusden. Als bijlage treft u een overzicht aan van enerzijds de daadwerkelijke business centers c.q. co working concepten en anderzijds de kantoorgebouwen die veelal als business center worden gepresenteerd, maar waarbij voornamelijk sprake is van verhuur van kleinere kantoorruimtes met als faciliteit een gemeenschappelijke vergaderruimte. Waar sprake is van de juiste verhouding tussen enerzijds afwerkings- en voorzieningenniveau en anderzijds prijsstelling, zijn deze kantoorunits binnen de kortste keren verhuurd. Dat heeft er wellicht ook mee te maken dat Amersfoort een relatief groot aantal ZZP'ers kent (zie daarvoor de 'Economische Thermometer 2021'). Hierbij pas overigens wel de kanttekening dat dit soort kantoren minder geliefd en geschikt zijn bij c.q. voor de ondernemers in de (para)medische sfeer, waar vaak wat meer privacy en een rustige omgeving op prijs worden gesteld,

In een recent artikel in PropertyNL wordt een positieve trend gesignaleerd in de Nederlandse flexibele kantorenmarkt. Een van de grotere aanbieders van flexibele kantoorruimte ondervindt na een moeilijker tijd sinds de "start" van Corona inmiddels een toenemende vraag en een stijgende bezettingsgraad (ca 20% tussen maart en juni 2021). Het percentage gebruikers dat het contract opzegt is daarentegen van juni 2020 naar juni 2021 gedaald van 14% naar 4%. Ontwikkelingen waaruit wordt afgeleid dat mensen die thuis werkten hun thuiswerkplek steeds vaker inruilen voor flexibele kantoorruimte.

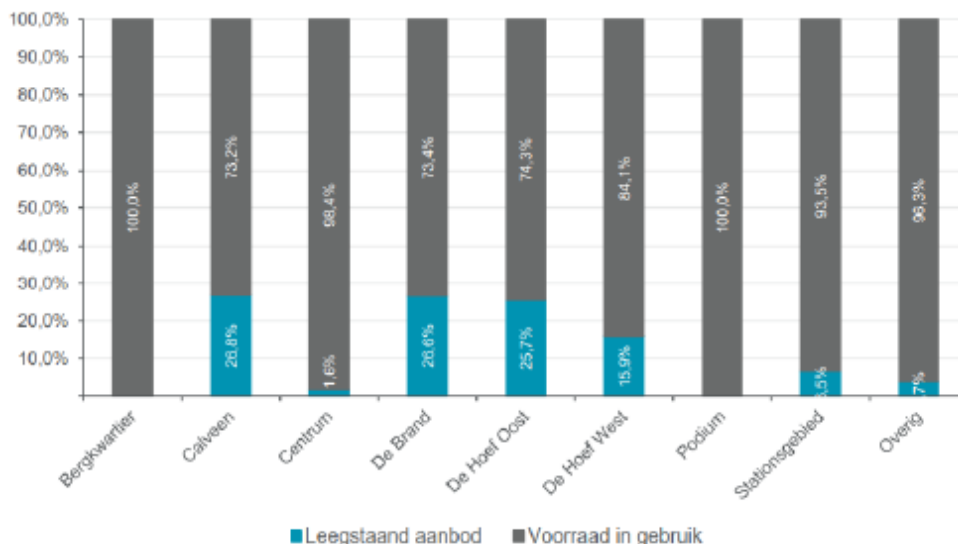
Voorstelbaar zou zijn dat een verruiming van de 'kantoorruimtes' in het klooster ongunstig zou uitpakken voor de nog bestaande leegstand in het stationsgebied, immers niet al te ver weg gelegen. Wij vermoeden echter dat daar geen sprake van zal zijn, enerzijds omdat beide locaties andere gebruikers aantrekken en anderzijds kandidaten die zich op het stationsgebied oriënteren

Datum 7 september 2021
 Kenmerk BHV/wkn
 Blad 6 van 8

het Eemklooster toch op een te grote afstand van het NS-station vinden liggen. De loopafstand is met circa 20 à 25 minuten net te ver. Ook ligt het huidige huurprijsniveau van kantoorruimte in het stationsgebied met € 160,- tot € 180,- per m² op jaarbasis inmiddels al weer veel hoger dan enkele jaren geleden en daarmee voor veel ondernemers niet meer haalbaar. Bovendien is er van leegstand in het stationsgebied nog nauwelijks sprake en betreft de leegstand die er is voornamelijk de wat grotere kantoorvloeren (> 750 m²). Zie hiervoor het eerder genoemde overzicht.

Illustratief is in dat opzicht de tabel op de volgende bladzijde, die is ontleend aan het rapport 'Werken in Amersfoort – Rapportage inzake de economische ontwikkeling medio 2021'. Daarin is te zien dat de leegstand in het centrum, het stationsgebied en het Bergkwartier zeer laag is. Dat heeft weliswaar betrekking op kantoorruimte groter dan 250 m², maar het geeft een goede indicatie.

Leegstand kantoorruimte Gemeente Amersfoort (2020)
 Leegstand in % van totale voorraad per deelgebied | ≥ 250 m² v.v.o.



Als bijlage treft u tevens aan de in grafieken weergegeven ontwikkeling van voorraad, opname en aanbod door de jaren heen in Amersfoort als geheel (geen beperking tot > 250 m²) en een weergave van het aanbod in relatie tot de voorraad in diverse wijken van Amersfoort. Ook in deze cijfers komt naar voren dat het aanbod in de binnenstad van Amersfoort beperkt is.

Datum 7 september 2021
Kenmerk BHV/wkn
Blad 7 van 8

Naar ons idee zou een vergroting van de kantoorcapaciteit dan ook niet ten koste gaan van “concurrerend” aanbod in Amersfoort, met name omdat de doelgroep daar toch niet voor zou kiezen.

Omdat, zoals aangegeven, het aanbod van kantoorruimte voor de kleinere gebruikers, met name in de maatschappelijke en commerciële sfeer, in Amersfoort-Zuid zeer beperkt is, zou de beschikbaarheid van extra kantoorruimte in het Eemklooster naar ons idee een welkome aanvulling kunnen zijn. Het is nu al zo dat de belangstelling voor het huren van kantoorruimte in het Eemklooster de huidige capaciteit aan kantoorruimte ruimschoots overstijgt.

Het is ook in lijn met de wens van de gemeente om meer functiemenging en werkgelegenheid in wijken en gemengde gebieden te realiseren. Dit kan onder meer gerealiseerd worden door werkfuncties op verspreide werklocaties meer ruimte te bieden. Het Eemklooster is daar bij uitstek geschikt voor.

Veel ondernemers die opteren voor het Eemklooster of daarin al gevestigd zijn zouden graag zien dat naast de exclusief ter beschikking staande ruimte ook andere faciliteiten worden aangeboden, zoals spreekkamers, vergaderruimte, een mogelijkheid van “kruisbestuiving”, maar ook catering of iets in de vorm van horeca. In die zin is er zeker belangstelling voor een ander concept dan sec de verhuur van een kantoorkamer of kantoorruimte.

Kortom, wij zijn van mening dat de gewenste uitbreiding van de kantoorcapaciteit in het Eemklooster kan voorzien in een behoefte van zowel kleinere lokale gebruikers als van de iets grotere partijen, mits sprake is van een structurele verhuursituatie en een passend afwerkings- en voorzieningenniveau. Naar onze inschatting zal dat nauwelijks ten koste gaan van bestaand aanbod in het stationsgebied en op andere kantoren- en bedrijvenparken aan de randen van Amersfoort, met name omdat de doelgroep een zeer specifieke voorkeur heeft. Een uitbreiding van het kantoormetrage op het Eemklooster brengt een variëteit in het kantorenaanbod en type gebruiker. Daarnaast draagt een uitbreiding van het kantoormetrage bij aan een gezonde exploitatie van het complex.



Datum 7 september 2021
Kenmerk BHV/wkn
Blad 8 van 8

Wij hopen met deze brief een bijdrage te hebben kunnen leveren aan de afwegingen om het Eemklooster al dan niet een meer diverse functie te geven. Vanzelfsprekend zijn wij, indien gewenst, graag tot een nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,
MVGGM Bedrijfsmakelaars

A handwritten signature in black ink that reads 'J.W.A. Koevermans'.

J.W.A. Koevermans MRE MRICS RM
Directeur

Bijlagen:

- Overzicht aanbod kantoorruimte in en nabij stationsgebied Amersfoort
- Overzicht aanbod business centers en verhuur kleine kantoorruimtes
- Ontwikkelingen aanbod en opname als ook aanbod per deelgebied

