

The Blue Rent: de laagste huurprijs voor de beste turn-key oplevering

De JOVI-groep hanteert het label van The **Blue Rent**. U ontvangt daarbij als huurder of mogelijk toekomstig huurder de laagste huurprijs voor de beste turn-key oplevering met een kwalitatief hoogwaardig inbouwpakket. Daarnaast ontvangt u lage service- en energiekosten middels een vaste bijdrage, zodat u als huurder geen enkel risico van nacalculaties loopt. Een derde voordeel is, dat we u zoveel mogelijk faciliteren met flexibele huurtermijnen van bijvoorbeeld 2 of 3 jaar. Indien een forse investering in het gehuurde vereist is, gelden wel huurperiodes van 5 jaar. Tevens bieden we u vaak één of meer huuropties. Ook kunt u altijd groeien of krimpen binnen de bestaande kantorenportefeuille. Dit kan binnen het bestaande gebouw of binnen de bestaande portefeuille. Voorts gaan we in op diverse huurderswensen, zoals verbouwingen en/of aanpassingen in het gehuurde zijn, welke wij op onze kosten zullen verrichten.

Samenvattend zijn de voordelen van huren binnen de JOVI-groep:

- 1. Een zeer lage huurprijs per m² vvo kantoorruimte per jaar, deze huurprijs ligt 20% tot 50% lager dan referentiehuren ;**
- 2. Een bijzonder lage huurprijs per parkeerplaats per jaar, deze huurprijs ligt 20% tot 60% lager dan referentiehuren ;**
- 3. Een zeer lage vaste bijdrage service- en energiekosten per m² vvo per jaar, deze ligt 15% tot 40% lager dan bij referenties. Bovendien wordt u gevrijwaard voor nacalculaties en bijbetalingen ;**
- 4. Een bijzonder hoogwaardige turn-key oplevering inclusief een hoogwaardig en uitgebreid inbouwpakket. De huurderbijdrage voor deze turn-key oplevering maakt deel uit van de zeer lage huurprijs per m² vvo per jaar kantoorruimte ;**
- 5. Er wordt direct ingespeeld op diverse huurderswensen, zoals verbouwingen en/of aanpassingen aan het gehuurd ;**
- 6. Veel flexibiliteit in huurtermijnen. Dit geldt zowel voor de eerste huurtermijn als voor de optietermijnen. Indien gewenst, kunt u ook over een korte opzegtermijn beschikken ;**
- 7. Onbepaalde mogelijkheden om uit te breiden of te krimpen met het gehuurde en/of binnen de portefeuille, zodat u uw toekomstige huisvestingsbehoefte altijd 100% optimaal kunt benutten ;**
- 8. Direct vastgoedbeheer met zeer korte lijnen en een eigen facilitaire dienst en uitvoerende dienst. Storingen en problemen worden snel en adequaat opgelost.**

A. Huurverlengingen met u, onze bestaande huurder !

Graag faciliteren we huurverlengingen met onze bestaande huurders. We spannen ons daarbij maximaal in om de huidige huursituatie met een relatief lage huurprijs per m² vvo kantoorruimte en per parkeerplaats per jaar zoveel mogelijk te handhaven. Ook de relatief lage vaste bijdrage service- en energiekosten per m² vvo per jaar laten we zoveel mogelijk intact. Voorts gaan we in op diverse huurderswensen. Dit kunnen bijvoorbeeld verbouwingen en/of aanpassingen in het gehuurde zijn, welke wij op onze kosten zullen verrichten. Ook kan een wens de uitbreiding of de krimp van het gehuurde gefaciliteerd worden, zodat op de toekomstige huisvestingsbehoefte van u als huurder goed ingespeeld kan worden. We gaan met u als huurder graag een gesprek aan, waarbij we het toekomstperspectief en de huurintenties zullen bespreken. Mogelijk heeft u uitbreidingswensen of wenst u een andere indeling van de kantoorvloer. Voorts voorzien we graag in alle wensen inzake flexibiliteit met flexibele huurtermijnen van bijvoorbeeld 2 of 3 jaar in plaats van 5 jaar en korte(re) opzegtermijn van bijvoorbeeld 6 of 3 maanden.

Een belangrijk onderdeel voor huurverlengingen vormt een direct vastgoedmanagement. In plaats van een stroperige communicatielijnt met beheerders op afstand onderhouden we een directe communicatie met al onze huurders. De JOVI-groep verzorgt zelf het eigen beheer en heeft eigen loodgieters, eigen timmerlieden en een eigen uitvoerder. Daarnaast hebben we een eigen facilitaire dienst, die snel en adequaat storingen oppakt en oplost. Daarmee kunnen we veel sneller opereren dan andere vastgoedbeheerders, die landelijk opereren. Dit wordt door vrijwel alle zittende huurders sterk geapprecieerd.

B. Verhuurbaarheid van kantorenportefeuille van JOVI BV

Over de verhuurbaarheid zijn we zeer positief. Onze gebouwen beschikken over uitstekende objectkenmerken en omgevingseigenschappen, terwijl de kantooretages zich voorts kenmerken door zeer veel daglichttoetreding. De bereikbaarheid met het OV is prima, terwijl de autobereikbaarheid ook als uitstekend te kwalificeren valt. We opteren voor gebouwen met prima parkeernormen van circa 1 : 50! Daarmee hebben deze gebouwen een bijzonder groot voordeel ten opzichte van concurrerende kantoorruimtes, die meestal slechts normen van 1: 100 en soms nog slechter hebben.

Een bijkomen voordeel, is dat in de garage zeer veel mogelijkheden zijn voor het opladen van elektrische auto's, waar in deze tijd zeer veel en steeds meer behoefte aan is. Voorts beschikken onderhavige gebouwen over zeer grote fietsenstallingen met tevens de optie om elektrische fietsen te kunnen opladen. Een groot voordeel bij de verhuurbaarheid is voorts, dat onze totale portefeuille uit zeer veel verdiepingen aaneengesloten zijn, zodat ook potentieel grotere huurkantoorhuurders van circa 2.000 m² vvo kantoorruimte of meer probleemloos gehuisvest kunnen worden. De meest gewilde kantoorbehoefte bevinden zich tussen 250 m² vvo en 750 m² vvo, zodat etages met dit metrage het meest gewild zijn in de regio Den Haag. Daarbij bieden wij als verhuurder enerzijds een kwalitatief zeer goed opleveringsniveau en anderzijds relatief lage huurprijzen per jaar, zodat huurders over een betaalbare huisvesting met een prima opleveringsniveau en goede objectkenmerken en omgevingseigenschappen kunnen beschikken.

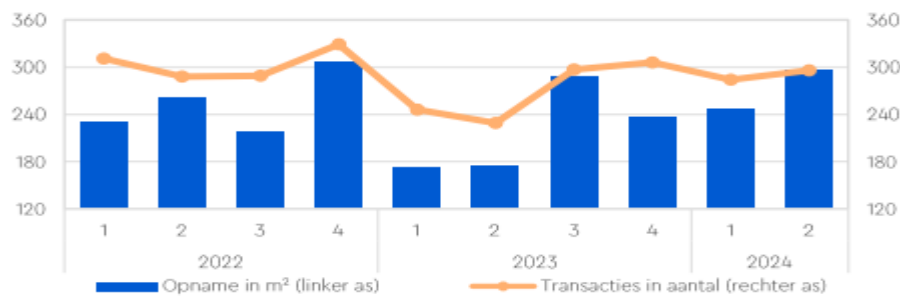
Het JOVI-product vertegenwoordigt een Bijenkorf-kwaliteitsstandaard voor een Kruidvatprijs!

C. Verhuurmarkten en markttrends

Binnen Den Haag en de randgemeenten is zeer veel behoefte aan kantoorruimte, zeker wanneer men in ogenschouw neemt, dat vrijwel alle kantoorgebouwen in Den Haag direct door het Rijksvastgoedbedrijf gekocht worden, zodat het aanbod voor potentiële kantoorhuurders in Den Haag uitermate schaars is. Daarnaast toont de vraagzijde na een zeer grote terugvallen in de periode van medio 2022 tot en met het 1^e kwartaal van 2024 weer een positieve trend. De terugval in voornoemde periode is vooral ontstaan door het massale thuiswerken en hybride werken, terwijl veel organisaties en ondernemingen vanwege de economische tegenwind forse besparingen en reorganisaties sterk gesneden hebben in een huisvesting. Daarbij gold, dat bij grote kantoorgebruikers de grootste vraaguitval optrad. Zo hanteren bijvoorbeeld het UWV en het RVB nieuwe parameters van 0,5 en 0,6 voor de nieuwe kantoorbezetting in vergelijking met de periode van voor de corona.

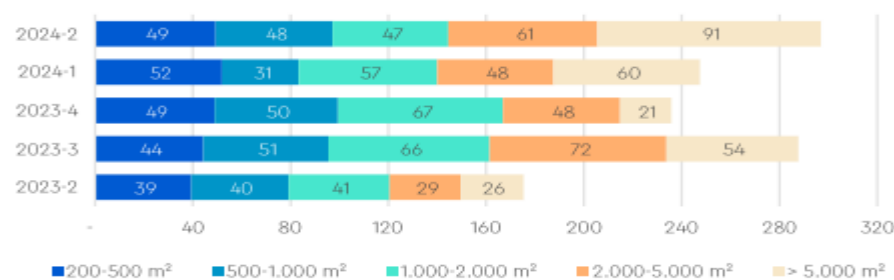
In het 3e en 4e kwartaal van 2024 nam de vraag weer licht toe. Verder wordt de kantorenmarkt positief beïnvloed door afnemend aanbod door woningtransformaties, andere bestemmingen (AZC's, maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed) en de verduurzaming (klassieke en oudere kantoorgebouwen zijn hierdoor verdwenen). De licht verbeterde kantorenmarkt zal de verhuur van de leegstaande kantooretages vergemakkelijken. Er is immers weinig kwalitatief goed kantorenvastgoed, terwijl toch veel potentiële kantoorhuurders uitermate geïnteresseerd in toekomstige huisvesting.

Opname kantoorruimte * 1.000 m² en in aantal opnames



Bron: NVM/brainbay

Opname kantoorruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m²



Bron: NVM/brainbay

D. Kwalitatief zeer hoogwaardige kwalitatief opleveringsniveau

De JOVI-groep streeft bij al haar verbouwingen een zeer hoogwaardig kwalitatief opleveringsniveau na. Dit geldt enerzijds voor de totale “look & feel” en uitstraling en anderzijds voor het functioneren van alle installaties, zoals de LED-verlichting, de koeling, de ventilatie en luchtverdeling. Onderstaand zijn foto's en impressies getoond van de meest recente renovaties, namelijk van de Eerstelijns Zorg Zoetermeer, Stedin en Univé, die gehuisvest zijn op respectievelijk de 3e en 4e etage, de 2e verdieping en de 1e etage en begane grond in het gebouw met een energielabel A+ aan de Zilverstraat 1 te Zoetermeer en Stichting Unicoz [3e etage] en Axians [begane grond, 1e en 2e etage] in het pand met een energielabel A aan Louis Braillelaan 42-60 te Zoetermeer. Voorts zijn foto's van recent gerenoveerde centrale hallen en keuken- en loungeruimtes getoond.

De JOVI-groep realiseert een zeer hoogwaardig turn-key opleveringsniveau met nieuwe systeemplafonds met nieuwe LED-verlichting en wervelroosters, nieuwe luxe scheidingswanden met glaspanelen en een prima geluidswaarde, nieuw projectapijt of PVC, nieuw schilderwerk en nieuwe luxe keukens en een upgrade van de sanitaire groepen. Het kwalitatieve opleveringsniveau wordt als volgt vormgegeven:

I. Inbouwpakket

Verhuurder zorgt voor een turn-key inbouwpakket middels de volgende werkzaamheden:

1. Op basis van de wensen van huurder zorgt verhuurder voor een eerste concept met indelingstekeningen van Autocad of dwg. Hierbij zullen alle gewenste en vereiste ruimtes worden ingepast. In overleg wordt conform de wensen van huurder een nieuwe indeling gerealiseerd. Tot deze ruimtes behoren:
 - goed geïsoleerde spreekkamers ;
 - ruime vergaderruimtes ;
 - functionele teamswerkplekken en/of stiltekamers ;
 - één grote, deels open, kantoorvloer ;
 - een goed geoutilleerde keukenruimte ;
 - een serverruimte ;
 - een receptie- en ontvangstruimte.
2. De realisatie van de diverse ruimtes zal bestaan uit glaspanelen met aluminium profielen over de volle breedte en hoogte tot aan de onderzijde van het systeemplafond van 2 meter 70. Dit geldt in ieder geval voor de gangscheidende ruimtes. De breedte hangt af van de te overbruggen afstand en varieert van circa 80 centimeter tot 1 meter per paneel. De isolatiewaarde is gelijk aan 37 dB (laboratoriumwaarde). De hoogte van het kozijn met glazen deur is eveneens 2,70 meter. In iedere gangscheidende wand komt een kozijn met houten deur.

Voor de ruimtescheidende ruimtes wordt gebruik gemaakt van wanden met dubbel gips, metal stud en isolatie. Deze zorgen voor de beste geluidsisolatie van 40 tot 42 dB. Na plaatsing worden de wanden wit geschilderd.

3. Boven de nieuw gerealiseerde glaswanden zal geperste isolatie worden aangebracht, waardoor de geluidsoverlast tot een minimum beperkt wordt.

De gipsen wanden worden in ieder geval doorgezet tot het bouwkundig plafond, hetgeen in de beste geluidsisolatie resulteert.

4. Het bestaande tapijt wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats komt nieuw projecttapijt met tapijttegels van Desso Essence Uni. Dit zijn tegels van goede kwaliteit, dikte en slijtvastheid. In de gangzones en de keukenruimtes komt nieuw PVC van MFlor, welke in stroken gelegd wordt. Voorafgaand aan de werken wordt de ondervloer geëgaliseerd. Huurder heeft een stelpost van € 26,50 per m¹ voor het projecttapijt en van € 36,50 per m¹ voor het PVC. Dit is exclusief het egaliseren ad € 9,75 per m¹.
5. De kolommen en muren worden opnieuw geschilderd in de kleur wit. Dit geldt in ieder geval voor de muren van de kernen met de toiletten, zoals dit op iedere etage aanwezig zijn. Indien huurder één of maximaal vier muren in een andere kleur geschilderd wenst te zien, is dit zonder meerkosten mogelijk. Ook de nieuwe plaatsen kozijnen, wanden en deuren worden wit geschilderd.

II. Nieuw systeemplafond met nieuwe verlichting en luchtroosters

Op de kantoorvloer zal een nieuw systeemplafond inclusief nieuwe verlichting en nieuwe luchtroosters geïnstalleerd worden:

6. Het systeemplafond verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een nieuw plafond met luxe, witte plafondtegels van OWA Symfonia met een prima geluidsabsorptie. Deze tegels hebben een afmeting van 120 bij 60 centimeter en worden gelegd in een nieuw raster met kanthout, hoeklijnen en profielen.
7. In het nieuwe plafond worden op de kantoorvloer, de kantoorruimtes en vergaderruimtes nieuwe energiezuinige verlichtingsarmaturen middels LED-panels in 4.000 Kelvin [gedempt wit] geïnstalleerd. De armaturen hebben ruim voldoende lux (circa 450 lux) en zijn ARBO- en beeldschermvriendelijk) en zitten in een raster van 60 bij 60 cm. De energieklassering is A+. In de keukenruimte en de gangzone komen nieuwe LED-downlighters met een afmeting van 25 bij 25 centimeter.
8. De nieuwe armaturen worden geschakeld middels bewegingssensoren, zodat de verlichting automatisch na circa 15 tot 30 minuten zonder beweging uitgaat.
9. In het nieuwe plafond worden nieuwe wervelroosters van het merk TROC of Aldes met een diameter van 60 bij 60 centimeter geïnstalleerd, die zorgen voor een goede luchtverdeling en worden aangesloten op de bestaande luchtbehandeling. Hierdoor worden situaties met te weinig lucht of te veel lucht (tocht) zoveel mogelijk voorkomen.

III. Installaties en verduurzaming

Door de installatie van nieuwe LED-panels en LED-downlighters wordt een verdere verbetering van de verduurzaming gerealiseerd.

Ook de meet- en regeltechniek ondergaat een upgrade. Meer specifiek worden de volgende werken verricht:

10. Er is sprake van een systeem van luchtbehandeling met topkoeling, waarmee de kantoorruimtes circa 4 tot 5 graden gekoeld worden ten opzichte van de buitentemperatuur. Er zal hiervoor een eenmalige revisie worden uitgevoerd, waarbij de filters vervangen worden en worden alle onderdelen, waaronder de frequentieregelaars en batterijen, nagelopen.
11. Indien gewenst wordt er extra steunkoeling middels een VRF-systeem met airco-units van het merk Panasonic geïnstalleerd. In kleine kantoorruimtes en spreekkamers komen nieuwe wandmodellen en in de grote ruimtes komen nieuwe cassette-units. Naast de levering en installatie van deze airco-units verzorgt verhuurder het boorwerk, het loodgieterswerk (condensleidingen) en de elektrawerkzaamheden.
12. Er zal een upgrade plaatsvinden van de huidige meet- en regeltechniek voor de koeling en luchtbehandeling en wel zodanig dat het verblijfsklimaat verder verbeterd wordt. De werkzaamheden betreffen de ombouw van de bestaande regelkast, de installatie van nieuwe hardware & software, projectbegeleiding, engineering, tekenwerk en de installatie van nieuwe routers.
13. Er is reeds sprake van een energie-efficiënt verwarmingssysteem met een cascade-opstelling op iedere verdieping met Remeha HR-ketels. Hier zal een revisie van plaatsvinden. Tevens worden de bestaande CV-pompen vervangen door energiezuinige pompen van Grundfoss of een vergelijkbaar merk.
14. De klimaatinstallaties worden ingeregeld binnen de technische mogelijkheden. De verwarming wordt geregeld middels radiatorcrans, die op diverse standen kunnen worden gezet. De luchtbehandeling en koeling worden op basis van het definitieve ontwerp met de nieuw te realiseren ruimtes (open kantoorvloer, kantoorruimte, vergaderruimtes, etc.) opnieuw ingeregeld. Verder krijgt iedere ruimte één of meer wervelroosters van TROC met een diameter van 60 bij 60 centimeter, zodat er een goede luchtverdeling ontstaat.

IV. Centrale entree, nieuwe keuken en upgrade van sanitaire groepen

Tenslotte zal huurder beschikken over een goed geoutilleerde keuken, luxe sanitaire groepen en een representatieve entree op de etages.

15. De sanitaire groepen ondergaan een upgrade. De oude toiletputten en wasbakken worden vervangen door nieuwe toiletputten van Villeroy & Boch en nieuwe wasfonteinen. De wanden worden voorzien van nieuwe, witte en gladde, tegels van 20 bij 25 centimeter. Op de vloeren komen nieuwe antislip tegels in de kleur antraciet van 30 bij 30 centimeter. Ook het MIVA-toilet wordt op begane grond voorzien van nieuwe, witte en gladde, wandtegels en nieuwe vloertegels van antraciet met dezelfde afmetingen als de overige toiletten.

16. De zonwering wordt centraal bediend. Indien gewenst, wordt tegen een meerprijs aan de binnenzijde van de ramen binnenzonwering gemonteerd.
17. Het gehuurde is uitgerust met kabelgoten, die aan de binnengevel boven de gevelbekleding zijn geplaatst. Hiervoor in de plaats komen nieuwe dubbele kabelgoten van het merk Legrand, waarbij data en elektra [wandcontactdozen] gescheiden zijn. In de nieuwe kabelgoten heeft huurder de optie per strekkende meter 1 WCD [wandcontactdoos] en 1 datapunt te gebruiken. Mochten er aanvullende data of elektrapunten gewenst zijn, dan betekent dit meerwerk. Een eventuele installatie van glasvezel en/of CAT6-databekabeling is voor rekening en risico van huurder.

Er zal uitsluitend met kabelgoten vanuit de gevel gewerkt worden. Indien huurder vloerpotten wenst, geldt hiervoor een meerprijs van € 650,00 per vloerpot. Op de etage wordt een patchruimte gerealiseerd. Het patchpaneel is onderdeel van het standaard opleverniveau. Mocht huurder een serverruimte met patchkast en/of airco wensen, dan vormt dit meerwerk.

18. Bij de centrale entree deur op de begane grond, bij de slagboom en op de deur aan de achterzijde naar de fietsenstalling worden intercoms van het merk Paxton geïnstalleerd, zodat huurder vanaf zijn etage de deuren en slagboom kan openen. Er komt een toegangscontrolestelsel, zodat huurder de deuren automatisch met een toegangsdruppel kan openen. Indien huurder op de entree deur van de door hem gehuurde etage ook een toegangscontrolestelsel wenst, is dit mogelijk, maar geldt een meerprijs van 50% in de investering.
19. Overige renovatiewerkzaamheden worden in overleg met huurder besproken en uitgevoerd.

Bijlage 1: Foto's van opleveringsniveau in gebouwen aan de Zilverstraat 1 te Zoetermeer bij Eerstelijns Zorg Zoetermeer, Stedin en Univé



**Bijlage 2: Foto's van opleveringsniveau in gebouw aan de Louis Braillelaan 42
– 60 te Zoetermeer bij Unicoz en Axians**









Bijlage 3: Foto's van centrale hallen binnen kantoorgebouwen JOVI-groep



