


24 APRIL 2021

Adyen in Hudson's Bay Rokin: van warenhuis terug naar kantoor

Voor:  Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen

Het is één van de spraakmakende vastgoedtransacties van het afgelopen jaar: de verhuizing eind 2020 van Adyen naar het voormalige Hudson's Bay Rokin in Amsterdam. Het succesvolle fintechbedrijf huurt langjarig de drie iconische panden in hartje stad aan Rokin en Nes (Vleeshal). Grootschalige kantoren in leegstaande warenhuizen in de binnenstad, wordt dat een trend?



Fotografie: Kees Hummel

Tot 2014 stonden op deze locatie aan Rokin en Nes de (roze) panden waar dertig jaar lang MeesPierson/Fortis in huisden. In 2016 maakten die plaats voor nieuwbouw van het Canadese Hudson's Bay dat er eind dat jaar introk. Maar niet voor lang, zoals we inmiddels weten. "Toen we in 2019 hoorden dat Hudson's Bay wegging, hebben we meteen gekeken of die panden iets voor ons waren", aldus Adyen's financieel topman Ingo Uytdehaage onlangs in Het Parool. "Onze uitdaging is dat we hard groeien en ook in coronatijd veel mensen aannemen. We willen bovendien naar een plek waar we zichtbaar zijn. We zijn als klein Amsterdams bedrijf begonnen en de afgelopen jaren hard doorgegroeid. Daar hoort bij dat je laat zien wie je bent."

“Zo krijgt Adyen hier haar eigen binnenstadscampus midden in Amsterdam.”

Adyen heeft met duizend medewerkers inmiddels haar intrek genomen in vrijwel het gehele pand (17.000 m²). Alleen de voormalige kindermodeafdeling naast boekhandel Scheltema valt buiten de deal. Vanwege de snelle groei houdt Adyen het huidige onderkomen aan het Oosterdokseiland, dat recent nog werd uitgebreid toen buurman Vodafone vertrok, ook aan.

Casco zo generiek mogelijk

Adyen vroeg de oorspronkelijke architect [Rijnboutt](#) en interieurbureau Tank om het pand onder handen te nemen. Frederik Vermeesch, Architect Partner bij Rijnboutt: “Als multidisciplinair ontwerpbureau werkt Rijnboutt aan diverse transformaties van winkelcentra en winkelgebieden in Nederland. Wij hebben van meet af aan de gebouwen aan Rokin zo ontworpen dat ze ook andere functies zouden kunnen herbergen: een hotel of een kantoor, wellicht zelfs woningen. Daarom is het casco zo generiek mogelijk. Zorgvuldig ingepast in de historische binnenstad, voorzien van ramen – en dus daglicht – op alle verdiepingen. Ruime overspanningen, ruime verdiepingshoogten zodat bij een functiewisseling installaties konden worden aangepast. Zelfs de ontsluitings- en vluchtwegsystematiek zat zo in elkaar dat het ook geschikt is voor een (multi-tenant) kantoor. Dus toen Hudson’s Bay na amper twee jaar de gebouwen verliet, kon Adyen de vrijgekomen ruimte innemen. Er wordt nu een nieuw interieur ingebouwd met werk- en vergaderplekken. De installaties worden vernieuwd en uitgebreid. En dit alles met minimale aanpassingen aan het casco.”

Naast de beide voormalige warenhuizen aan het Rokin betreft Adyen ook de rijksmonumentale Vleeshal aan het Nesplein. “Zo krijgt Adyen hier haar eigen binnenstadscampus midden in Amsterdam: heel bijzonder en aantrekkelijk voor zo’n internationaal opererend bedrijf. De medewerkers van Adyen, haar bezoekers en ook het winkelende publiek zullen weer de zeer gewenste reuring brengen op de Nes en het Rokin.”

“Het idee is om hier een pop-up store op te zetten waarvan elke paar maanden een andere Adyen-klant de sleutel krijgt.”



Fotografie: Kees Hummel

Eigen metro-ingang

De begane grond van het complex blijft bestemd als winkelpand. Het idee is om hier een pop-up store op te zetten waarvan om de paar maanden een andere Adyen-klant de sleutel krijgt. Saillant detail: Adyen krijgt een eigen metro-ingang. Bij de aanleg van de Noord/Zuidlijn was die al voorbereid. Nu doet die goed werk voor de OV-bereikbaarheid van Adyen voor de medewerkers.

De drie panden aan het Rokin en Nes zijn eigendom van een drietal buitenlandse vastgoed-bv's en worden beheerd door de vastgoedtak van het Zwitserse Zürich Verzekeringen. Die gaf de deal aan de Amsterdamse (winkel-)makelaar KroesePaternotte.

Reacties van vastgoedkenners

Hoe kijken vastgoedmarktkenners naar deze transactie? Wat is de logica en waar zitten de mogelijke kanttekeningen?

JEROEN LOKERSE, MANAGING PARTNER NEDERLAND BIJ CUSHMAN & WAKEFIELD

“Deze transactie past uitstekend in een nieuwe trend. De komst van moderne ondernemingen die enorme kantoorruimtes betrekken in de binnenstad is een ontwikkeling die al enige tijd gaande is. Neem bijvoorbeeld Booking.com met zijn vele duizenden m2 in het Amsterdamse centrum, een voorloper op dit gebied. Daardoor zien we ingrijpende wijzigingen in het kantoor- en retaillandschap. Grote voordelen zijn, behalve exposure op zichtlocaties, de populariteit van het centrum bij werknemers. Het is voor een bedrijf een aantrekkelijke secundaire arbeidsvoorwaarde als je zo'n werkplek kunt bieden. Voorwaarde is dat zo'n voormalig retailpand zonder al te grote investeringen tot kantoor te transformeren is. Die flexibele opzet geldt zeker voor het voormalige Hudson's Bay pand. Ik ben blij met Adyen op het Rokin; dergelijke transformaties maken van Amsterdam meer dan ooit een internationale state-of-the-art woon-, werk- en winkelstad.”

“Moderne bedrijven zoals Adyen zoeken steeds meer ontmoetingsplekken op zichtlocaties.”

PAUL SCHUT, PARTNER BIJ (WINKEL)MAKELAAR KROESEPATERNOTTE, AMSTERDAM

“Dat een bedrijf als Adyen hier intrekt, is fantastisch nieuws voor Amsterdam. Er was wel wat interesse van winkelketens voor de begane grond en kelder, maar niet voor het hele complex. Adyen neemt 17.000 m2 af en laat dit compleet verbouwen. Dat Rijnboutt de opdracht heeft gekregen om de kantoortransformatie te bewerkstelligen, is mooi nieuws: Rijnboutt kent het gebouw als geen ander. Qua bestemming was er geen probleem, de kantoorbestemming zit ook nog op dit pand. De bereikbaarheid is prima, de meerderheid van de Adyen-medewerkers komt op de fiets en bovendien is er een metrohalte direct bij het gebouw. Het is een prachtige plek voor Adyen. Een locatie die zeer geliefd is bij het personeel en die bij uitstek geschikt is als ontmoetingsplek. Moderne bedrijven zoals Adyen zoeken niet zozeer traditionele kantoorruimten op een bedrijventerrein, ze zoeken steeds meer ontmoetingsplekken op zichtlocaties.”



Fotografie: Kees Hummel