

PAUL OREMUS, COUNTRY MANAGER NETHERLANDS CBRE GLOBAL INVESTORS

## 'AMSTERDAM KAN NIET ACHTEROVERLEUNEN'

Amsterdam is speerpunt voor de Nederlandse tak van CBRE Global Investors. Country Manager NL Paul Oremus is optimistisch over de toekomst van hoofdstad. Toch ziet hij ook genoeg uitdagingen, waarvan een goed woningaanbod de grootste is. 'Markt en overheid moeten het samen doen.'

Amsterdam heeft als hoofdstad alles in huis, stelt Paul Oremus. Een sterke economie, een rijk cultureel aanbod, een fraaie binnenstad en een uitstekende bereikbaarheid. Oremus: 'Ik ben dan ook positief over de vooruitzichten van Amsterdam. Het aantal internationale bedrijven neemt verder toe, het aantal toeristen stijgt en ook het inwonertal groeit. Amsterdam heeft het zelfs in zich om het niveau van Parijs en Londen te evenaren, maar kan zich onderscheiden door het charmante kleinschalige karakter te behouden.'

### SPEERPUNT

Om alle groei in goede banen te leiden, is er op vastgoedterrein veel werk aan de winkel, voor zowel de gemeente als de markt. 'Amsterdam kan nu niet achteroverleunen', zegt Oremus. Ook CBRE Global Investors (CBRE GI) wil een substantiële bijdrage leveren. Oremus is verantwoordelijk voor de Nederlandse tak. Die belegt in drie grote sectoren: kantoren, winkels en woningen. In Europees verband belegt het bedrijf ook in logistiek. De belangrijkste klanten zijn pensioenfondsen en verzekeraars. Oremus: 'Amsterdam is voor ons een speerpunt. Het grootste deel van onze kantorenportefeuille bevindt zich hier. We zijn eigenaar van het WTC-complex aan de Zuidas, dat Ballast Nedam nu uitbreidt met een nieuwe kantoortoren van 32.000 vierkante meter. Ook het naastgelegen NoMa House behoort sinds kort tot onze portefeuille. Eerder hebben we kantoorgebouw nieuw-Amsterdam in Zuidoost herontwikkeld.'

Oremus maakt zich wel zorgen om de gemeentelijke planvoorraad aan kantoren. 'De afgelopen jaren zette Amsterdam terecht in op transformatie van leegstaande kantoren naar woningen en hotels. Maar nu de vraag naar nieuwe kantoorruimte snel groeit en de planvoorraad nog achterblijft, dreigt er een tekort te ontstaan.'



1

### WINKELN

Op het terrein van retail zit CBRE GI in Amsterdam ook niet bepaald stil. Recent nam het in een consortium de aandelen van de IEF-portefeuille over, waaronder de Bijenkorf op de Dam. Oremus: 'Het is natuurlijk een toplocatie. Amsterdam is sowieso een van de weinige steden waar retail als vorm van leisure echt groeit. Winkelen betekent een dagje uit voor veel mensen, dat zich uitstekend laat combineren met een bezoek aan een restaurant of theater.'

1\_WTC Amsterdam  
- Zuidas Amsterdam.

In Amsterdam Zuidoost zet CBRE GI in op de vernieuwing van winkelcentrum Amsterdamse Poort, waarvan het 90 procent eigenaar is. 'Ook hier willen we meer leisure in combinatie met functiemenging', licht Oremus toe. 'We gaan de looproutes verbeteren, maken onderdoorgangen open en licht en gaan aan de slag met de gevels. Ook kijken we naar nieuwe winkelformules, de realisatie van woningen boven winkels en een betere verbinding met het Arenagebied.' In dat Arenagebied opende de gemeente recent al een projectbureau om



samen met de markt het gebied op een hoger niveau te tillen. **Oremus:** ‘Van oudsher is het een monofunctioneel gebied met veel kantoren, al is er met de komst van bijvoorbeeld de Ziggo Dome en hotels inmiddels veel verbeterd. De komende jaren moet het aantal voorzieningen hier nog veel diverser worden. Monofunctionele locaties zijn echt niet meer van deze tijd. We zijn blij dat de gemeente samen met de markt de handschoen op wil pakken.’

### MIDDELDURE HUURWONINGEN

Kortom, genoeg kansen en uitdagingen in Amsterdam. Maar de grootste opgave is volgens **Oremus** wel het realiseren van voldoende woningen. ‘Er is een groot tekort, vooral aan middeldure huurwoningen. Hier is grote vraag naar, onder andere door de vergrijzing, meer echtscheidingen en een groeiend aantal jongere huishoudens dat steeds later start met het stichten van een gezin.’



2

### ‘DE AMSTERDAMSE WONINGBOUWPRODUCTIE MOET SNEL OMHOOG OM AAN DE GROTE VRAAG TE VOLDOEN’

3



4

CBRE GI is zelf al een aantal jaren actief om het aanbod middeldure huurwoningen te vergroten. Zo kocht het namens het CBRE Dutch Residential Fund ‘Rhapsody in West’ aan: 239 duurzame huurwoningen in de Kolvenkitbuurt. Ook kocht het op Zeeburgereiland namens dit fonds 212 appartementen, gerealiseerd door VORM. **Oremus:** ‘Daar komen nog eens 200 woningen in het Amstelkwartier bij, verdeeld over twee projecten: Ada en Branie. En dat op een steenworp afstand van water, horeca, groen en het centrum. Wij geloven echt in dit soort binnenstedelijke locaties. Huurders zijn voor ons geen passanten, we willen ze zich echt thuis laten voelen. We geloven erin dat waar we aanbod toevoegen, de woningen en bewoners ook een bijdrage kunnen leveren aan de omgeving en wijk. We creëren levendige *urban hubs* waar wonen, winkelen, werken en recreëren samenkomen.’

### BOUWPRODUCTIE

Ook voor de komende decennia heeft Amsterdam genoeg kansrijke locaties voor middeldure huurwoningen. **Oremus:** ‘Denk aan Noord, de Sluisbuurt en Havenstad. Stuk voor stuk locaties met eigen kwaliteiten. Belangrijk is dat de bouwproductie op korte termijn snel omhoog gaat om aan de grote vraag te voldoen. We kunnen er lang over discussiëren, maar markt en overheid moeten het vooral samen gaan doen.’ ■

2\_ De Bijenkorf - Dam 1 Amsterdam.  
3\_ De Brouwerij - Zeeburgereiland Amsterdam.  
4\_ Paul Oremus - Country Manager NL - CBRE GI.

### VIJF VRAGEN AAN PAUL OREMUS

EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM?	‘Met mijn ouders naar SAIL, begin jaren 80.’	WAT IS DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?	‘De sterke uitbreiding van de Zuidas.’
WAT VOND JE 10 À 15 JAAR GELEDEN VAN DE STAD? EN NU?	‘De stad was al internationaal. Dit is door de komst van nieuwe bedrijven en instellingen nog meer versterkt.’	LEUKSTE NIEUWE WINKEL?	‘Niet fonkelnieuw, maar wel mijn favoriet: de AppleStore, Leidseplein.’
		FAVORIETE PUBLIC SPACE?	‘Het Vondelpark.’