

PAUL OREMUS, MANAGING DIRECTOR NL CBRE GLOBAL INVESTORS

## ‘MET EEN DUIDELIJKE PROFILERING ZET JE JEZELF ALS STAD BETER OP DE KAART’

De internationale vastgoedorganisatie CBRE Global Investors (CBRE GI) is in alle grote steden van Nederland actief. Dan ga je automatisch vergelijken. Vergeleken met zijn drie ‘grote broers’ heeft Utrecht veel goede kaarten. Maar ook één duidelijk verbeterpunt: smoel! ‘Een meer eigen gezicht zou goed zijn voor de stad.’

Keuzes maken en een duidelijke eigen koers varen. Die tip wil **Paul Oremus** de gemeente Utrecht graag meegeven. ‘Amsterdam is de hoofdstad en daarmee een grote trekker voor mensen. Den Haag is de stad van de overheid. Rotterdam heeft de haven, die echt tot de verbeelding spreekt. Maar Utrecht? Een mooie binnenstad, een centrale ligging, een goede universiteit - maar niks wat er echt uit springt. Ik zou graag zien dat de stad bewust een accent legt en zich echt ergens in onderscheidt. Maak glashelder waar je echt goed in bent en wat er te krijgen is. Door te kiezen voor een duidelijke profilering, zet je jezelf als stad beter op de kaart.’

### INTERESSANTE MIX

Niet dat Utrecht het slecht doet. Integendeel. De stad is populair - maar het kan nog beter, meent **Paul Oremus**. Hij is bij CBRE GI verantwoordelijk voor de Nederlandse tak. Die belegt in drie grote sectoren: kantoren, winkels en woningen. Daarnaast belegt het bedrijf in Europees verband ook in logistiek. De klanten bestaan uit pensioenfondsen en verzekeraars. Voor die klanten is vastgoed in Utrecht een goede optie. ‘Wij zijn altijd op zoek naar plekken waar de ontwikkeling het hardst gaat en waar veel vraag is naar vastgoed vierkante meters. Wat dat betreft gaat het in Utrecht de goede kant op. De vraag is veel groter dan het aanbod.’ De credits daarvoor gaan grotendeels naar de gemeente. ‘De stad heeft flink geïnvesteerd in het centrum, en met het terugbrengen van de grachten is er echt een kwaliteitsslag gemaakt. Daarmee werd Utrecht een aan-

trekkelijke plek om te wonen, te werken en te winkelen. Juist die menging van functies is waar wij als belegger geloof in hebben en waar Utrecht sterk in is. Woningen, bedrijven en winkels vormen hier een interessante mix. Wij investeren voor de lange termijn. We willen dan ook echt bijdragen aan de locaties waar we investeren en zijn niet voor de korte termijn aanwezig. Dit betekent niet alleen goede producten ontwikkelen; we hebben ook een heldere visie op de invulling en het gebruik ervan. Het aanbieden van gezonde en duurzame woon-, werk- en winkelplekken met aanvullende services voor onze gebruikers, is voor ons een van onze hoofdprioriteiten.’

### KANTOREN EN WONINGEN

Qua kantoren is het Jaarbeursplein nu *the place to be*. Het bedrijf is hier goed vertegenwoordigd met het WTC Utrecht, Hojel 2 en het Sypestyengebouw. Vooral het WTC is een topper. ‘We hebben dit op risico neergezet. Het pand is in april opgeleverd en al voor 80 procent verhuurd. Voor het eind van het jaar zit het helemaal vol. Dat is een fantastisch resultaat.’

Ook wat woningen betreft heeft CBRE GI een stevige portefeuille. Een mooi visitekaartje is het Cartesiusterrein, waar het bedrijf samen met MRP en ballast Nedam een tender heeft gewonnen voor een groot aantal woningen. Een veel kleiner project, maar ook heel geslaagd, is project Grauwaert: 81 eengezinswoningen op Leidsche Rijn. ‘Toen we begonnen was het compleet kaal, maar inmiddels ligt er een prachtig







2



**VIER VRAGEN  
AAN PAUL  
OREMUS**

WAT MAAKT UTRECHT  
DE PERFECTE WERK-  
PLEK?  
Sterke en sfeervolle  
binnenstad. De  
goede openbare  
vervoer voorzie-  
ningen zoals het  
CS Utrecht en de

centrale ligging in  
Nederland.  
MEEST INSPIRERENDE  
VERGADERLOCATIE?  
WTC Utrecht  
WAAR SPREEK JE AF  
MET KLANTEN?  
WTC Utrecht  
BESTE ADRESJE VOOR  
DE VRUDAGBORREL?  
Metro

**UITDAGINGEN**

De uitdagingen in Utrecht? Die zijn grotendeels hetzelfde als in de rest van het land, stelt Oremus. ‘Om te beginnen: een gezonde balans vinden tussen goede kwaliteit en goed rendement. We zitten momenteel ver in de cyclus, dus het vastgoed is duur, terwijl de verdere waardeverhoging beperkt zal zijn. Dat is oppassen. Nieuwbouw kan een manier zijn om rendement te creëren, maar dan lopen we aan tegen astronomische bouwkosten. Ook het proces om van idee naar ruimtelijke uitwerking te komen, vergt veel tijd en energie. Dat zou allemaal wel wat sneller mogen. Als je als gemeente wil groeien, moet je ook zorgen dat het apparaat daarvoor voldoende is uitgerust en de coördinatie van de processen optimaal is georganiseerd. Snelheid is hierbij van groot belang zonder dat de kwaliteit uit het oog wordt verloren!’

**PARTNER**

Omdat het bedrijf over alle sectoren heen investeert en een internationaal netwerk heeft, kan het veel voor Utrecht betekenen. ‘Wij zijn een partij die qua kapitaal en financiering internationale partijen richting Utrecht kan leiden’, stelt Oremus. Mits de stad extra aandacht besteedt aan de infrastructuur. ‘Utrecht concentreert zich sterk op de binnenstad. En terecht. Maar als de stad verder wil groeien en de ruimte binnen de ring goed wil benutten, moet zij ook nadenken over het ontsluiten van de gebieden die iets verder weg liggen, zoals Leidsche Rijn en Papendorp. Daar zijn nog wel stappen te maken. Een goede ontsluiting van heel Utrecht is cruciaal om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven.’ ■

**‘EEN GOEDE ONTSLUITING VAN HEEL  
UTRECHT IS CRUCIAAL OM OOK IN DE  
TOEKOMST AANTREKkelijk TE BLIJVEN’**

3

winkelcentrum en een station in de buurt. Met de ontsluiting van het gebied en de overkapping van de A2 is het echt een mooie plek geworden.’

**WINKELS EN LOGISTIEK**

Van oudsher heeft CBRE GI beperkt bezit als het gaat om winkels in Utrecht. Op dat gebied is het bedrijf dan ook op zoek naar nieuwe acquisities. Kansen ziet Oremus vooral in het stadscentrum.

Wat logistiek betreft behoort Het Klooster in Nieuwegein sinds vorig jaar tot de bezittingen. ‘Online winkelverkoop maakt levering in steden steeds belangrijker. Het Klooster ligt mooi centraal in Nederland. Dat maakt het een goede plek voor een logistiek centrum, al heeft dit centrum een ander karakter dan de centra in Brabant of Limburg.’



1\_CBRE Dutch  
Office Fund Utrecht  
WTC Utrecht  
2 en 3\_CBRE Dutch  
Residential Fund  
Utrecht Graauwaart