

ABN AMRO

DANIELLE GANS, ELBERT GROENEVELD,
MARTIJN LEEMBORG EN PETER VISSCHERS

AMSTERDAMSE FINESSE VOOR DUURZAAM 'RENDEMENT'

Danielle Gans, Elbert Groeneveld, Martijn Leemborg en Peter Visschers zijn in Noordwest Nederland samen met nog 15 collega's verantwoordelijk voor de business van ABN AMRO met de professionele vastgoed sector. Een specifieke maar ook leuke en uitdagende klus, zo blijkt. Wat is de drive? Waar liggen kansen? Waaruit bestaat hun liefde voor het vak en wat maakt Amsterdam zo bijzonder?

Op het hoofdkantoor van ABN AMRO aan de Amsterdamse Gustav Mahlerlaan, hartje Zuidas, voel je een frisse nieuwe wind waaien. Van het duurzame, in 2017 geopende paviljoen Circl, over het ronde plein naar de overkant met de majestueuze glazen entree van de bank. Daarachter vind je hoge transparante vertrekken die meer doen denken aan een eigentijdse co working space dan aan een traditionele bank. De deftigheid van weleer heeft plaatsgemaakt voor levendigheid. Die voelbare nieuwe dynamiek is precies de bedoeling, vertelt **Danielle Gans**, directeur ABN AMRO Real Estate Noordwest. We spreken haar met teamgenoten **Elbert Groeneveld**, **Martijn Leemborg** en **Peter Visschers**. Samen trekken zij de spreekwoordelijke 'kar' van het team van ABN AMRO Real Estate Noordwest. We treffen elkaar in één van de vele vrije brainstorm-zithoeken in de grote entree.

HET BELANG VAN SOCIALE COHESIE

'We zijn een bank en we zijn actief in de professionele vastgoed sector. Dat betekent dat we professionele vastgoed spelers faciliteren in hun ambities', trapt **Danielle** af. 'We opereren in de regio Groot Amsterdam. We houden elk van Amsterdam, we houden ook alle vier van de professionele vastgoed sector. Het is hartstikke mooi dat we een bijdrage kunnen leveren aan alle ontwikkelingen die de stad doormaakt.'

Hiermee doelt zij op ontwikkelingen in de zin van circulariteit, veranderende sociale cohesie, uitdagingen van verdichting, uitdagingen van waarde ontwikkelingen

die de sociale cohesie kunnen verstoren en de uitdagingen van de voortdurend veranderende behoeftes van de stad.

'Die bijdrage leveren we op een weloverwogen manier: We kiezen onze relaties en proposities zorgvuldig uit. We committeren ons aan onze bestaande relaties en aan ambities die passen bij de onze. Met een focus op een langdurige rendabele bijdrage.'

DE BANK STELT HAAR BALANS TER BESCHIKKING AAN DE STAD, ZOU JE KUNNEN ZEGGEN?

Danielle: 'Dat is mooi geformuleerd. We doen dat het liefst om markttransacties te bewerkstelligen en om te faciliteren dat de bebouwde omgeving van de stad meebeweegt met de tijd, haar veranderende behoeftes en veranderende eisen bijvoorbeeld ten aanzien van klimaatbeheersing. We beogen daarnaast niet alleen een rendement voor de bebouwde omgeving, voor grondstofgebruik en voor klimaatbeheersing, maar uiteraard ook een rendement voor onze markt, onze relaties en voor onszelf, om ervoor te zorgen dat we deze bijdrage op lange termijn kunnen voortzetten, samen met onze partners uit de sector.'

WAARDE TOEVOEGEN AAN DE BEBOUWDE OMGEVING, DIE AMBITIE GAAT VERDER DAN PURE FINANCIERING?

Martijn: 'Zeker. De ambitie reikt veel verder dan de business case van een financieringsvraagstuk. Ambitie in de breedte: winstgevendheid, het opbouwen van een sterke, waardevolle portefeuille en aansluiting creëren



VLNR: Elbert, Martijn, Danielle, Peter, in de 'oude' Lasloods op NDSM, binnenkort grootste Street Art Museum ter wereld

ELBERT GROENEVELD
Studeerde Economische Geografie aan de Universiteit van Amsterdam, zat heel kort in het ambtelijke advies en ging daarna snel het vastgoed in. Hij behaalde zijn makelaarsdiploma, Master in Real

Estate en werkt intussen 20 jaar als vastgoedfinancier in de financiële sector. Hij spreekt niet van liefde voor het vak, hij 'leeft het vastgoedvak'.

MARTIJN LEEMBORG
Is na de Hotelschool in Groningen gestart

bij Nationale Nederlanden en kwam via Fortis in de verschillende bancaire disciplines bij ABN AMRO. Werkt er nu 20 jaar, sinds 2010 met focus op 'real estate'. 'Het is veel meer dan een kantoorbaan met alle contacten

'AMSTERDAM IS EEN VERZAMELING VAN DORPEN'

met de markt, met mooie persoonlijke en zakelijke relaties, grote events en kleinere bijeenkomsten, uitdagende deadlines en een zeer dynamische dynamiek. Dit maakt mijn liefde voor het vak.'

DANIELLE GANS
Dacht na de Hoge Hotelschool in Maastricht niet direct aan een kantoorbaan maar eerder aan de 'grote hotellerie'. Een traineeship bij de bank bracht haar 25 jaar geleden op andere gedachten. Toen startte ze bij ABN AMRO in de vastgoed divisie, was even 'weg' maar kwam in 2016 terug bij de bank en terug in de commerciële vastgoed sector. 'Haar leven en dat

van de mensen en mensjes om haar heen is onlosmakelijk verbonden met deze stad en haar 'stenen'. Beyond love!

PETER VISSCHERS

Na het Gymnasium op het Amsterdamse Spinoza Lyceum bleef hij in Amsterdam. Werkt inmiddels 30 jaar voor de bank en heeft nagenoeg alle marktsectoren bediend. Zijn netwerk bevindt zich daardoor bij vermogende particulieren en het bedrijfsleven. 'Het vastgoed loopt als een rode draad door mijn carrière. Dat is -net als de hoofdstad- een duidelijke voorliefde.'

‘VOOR ONS HEBBEN LANGE TERMIJN RELATIES PRIORITEIT’



Blockbusters Development: hoogwaardige onderwijslocatie op Sloterdijk I, dat op termijn wordt getransformeerd naar ‘Havenstad’

op de beloftes en ambities van de markt, verweven met thema’s als duurzaamheid en circulariteit. Een belangrijke ambitie is nu bijvoorbeeld bijdragen aan sociale cohesie in Groot Amsterdam.’

‘BIJDRAGEN AAN SOCIALE COHESIE?’

Elbert: ‘Financieel rendement alleen is niet genoeg. Wie op de lange termijn succesvol wil zijn, kijkt verder. Dat geldt zeker voor Amsterdam waar de dynamiek in de stad vaak een factor twee hoger ligt.’

Martijn: ‘In Amsterdam gebeurt het, horen we vaak. Amsterdam loopt voorop in transformatieprojecten. Op allerlei vlakken wordt gewerkt aan verbetering. Er is soms veel weerstand, ook sociaal gezien: “Er wordt enkel gebouwd voor de rijkere.” Gelukkig is dat niet zo en formuleren onze relaties daar prachtige antwoorden op, waarmee we ze graag helpen.’

Peter: ‘Goed voorbeeld van een district waar je deze dynamiek ziet is Amsterdam Noord. Werd vroeger nog gezongen “ik verveel me daar zo”, nu noemt de New York Times deze wijk “één van de hipste ter wereld”. Bij verdere ontwikkeling van Noord is het belangrijk dat je dan de cohesie niet aantast.’

Danielle: ‘Voor belangrijke beroepsgroepen zoals docenten en politie agenten moet er betaalbare huisvesting blijven. De juffen en meesters op de scholen van mijn zoons vertrekken naar buitengebieden omdat het ze niet lukt om in de stad te wonen. Ik vind dit afschuwelijk en ben blij dat mijn markt en relaties hier oplossingen voor bedenken. Amsterdam is een verzameling van dorpen. We willen verzuiling of gettovorming helpen voorkomen om de leefbaarheid in

de stad te behouden en zelfs verhogen. Dan kunnen mijn vier jongens straks ook nog lekker wonen in deze stad en bovendien komt het ook de waardevastheid van alles wat er nu en straks staat ten goede.’

Martijn: ‘Zo laat o.a. Atrium Groep de industriële centrumlocatie Stadswerf Oostenburg op het voormalige Werksporeiland Oostenburg tot een volwaardige stoere stadswijk met woonruimte voor 1.500 huishoudens uit alle delen van de samenleving ontwikkelen. Deze herontwikkeling is een prachtig antwoord op ongewenste verzuiling en biedt belangrijke beroepsgroepen woonmogelijkheden in de stad.’

STAAT DE SNELLE WAARDEONTWIKKELING VAN VASTGOED IN AMSTERDAM DEZE BETROKKENHEID, DIT ENGAGEMENT NIET IN DE WEG?

Elbert: ‘Er is zeker sprake van bubbelvorming. Het is belangrijk om buurten geleidelijk te laten meebewegen en overall vernieuwing mogelijk te maken. Het klopt dat de vierkante meterprijzen exponentieel gestegen zijn. Maar vergeet niet dat er nog wel heel veel sociale woningbouw is. En dat is goed: Het moet naast elkaar en integraal met elkaar kunnen bestaan.’

Martijn: ‘We willen geen spookblokken met leegstand zoals je in sommige Londense topbuurten ziet. Geen ééndimensionale wijken, geen verzuiling; De stad moet een inclusieve omgeving zijn en blijven.’

WAT KUN JE DAAR DAN ALS BANK AAN DOEN?

Peter: ‘Een ontwikkelaar maakt een plan. Wij selecteren zorgvuldig welke projecten we financieren en kiezen dan voor het lange termijn rendement in de breedte. Dat



VLNR: Danielle, Peter, Martijn, Elbert in de ‘oude’ Lasloods die Mediawharf transformeert

DANIELLE GANS ZAKELIJK

BESTE RESTAURANT IN DE STAD
FAVORIETE PUBLIC SPACE

De variëteit van de parken en straten in Amsterdam, als decor dat verandert van idyllisch groen in de bedrijvigheid van de vele (binnen)stedelijke herontwikkelingen

MOOISTE GEBOUW ‘TO BE’
Voormalige Lasloods op NDSM die wordt getransformeerd in het grootste street art museum ter wereld (zie foto)

PERSOONLIJK

EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM
Man met appelgroene schoenen

die te dicht bij me kwam staan in Tram 24 op mijn eerste dag als inwoner van Amsterdam... portemonnee weg!

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK
Dat juffen en meesters van basisscholen vertrekken naar buitengebieden, omdat wonen in Amsterdam niet langer betaalbaar is voor hen

MIJN INSPIRATIEBRON
Nelson Mandela, mens van onmenselijke grootsheid

ULTIEME ONTSPANNING
Zaterdagavond languit op de bank bij Net 5 crimi’s

BESTE SPORTPRESTATIE
Paar keer per jaar een halve marathon

WELKE KRANT LEES JE
Het Parool
GUILTY PLEASURE

Boodschappen in pyama, sokken in bed, diepvries pizza’s, lasagne uit een Knorr pak, karaoke op Right Said Freds “Don’t talk just Kiss”

PETER VISSCHERS ZAKELIJK

BESTE RESTAURANT IN DE STAD
Castell, hier eet ik het beste van de houtskool-grill gewoon aan de bar of op schoot bij de open haard

FAVORIETE PUBLIC SPACE
Het NDSM terrein. Hier voel ik mij thuis, bij Pllek, Noorderlicht of op een Festival.

FAVORIETE WINKEL
Costa Supermarkt Polski Sklep, waan ik mij altijd even op vakantie bij mijn schoonouders

MOOISTE GEBOUW
De Adam Toren, met een fenomenaal uitzicht over de stad

NIJEUWE HOTSPOT
The Butcher Social Club in Adam Noord, lekker posh

MOOISTE STRAAT
Argonautenstraat, hier ben ik opgegroeid

PERSOONLIJK CITY SECRET
Tweede kamer, voor de kenners

PERSOONLIJK

EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM

Ben geboren en getogen Amsterdammer, dat gaat te ver terug...
BULEREN

Meestal met vallen en opstaan
MIJN INSPIRATIEBRON
Mijn vier kinderen

ULTIEME ONTSPANNING
Darts kijken
GUILTY PLEASURE

Temptation Island kijken, naar het Milkshake Festival of naar een Elrow Party gaan

MARTIJN LEEMBOURG ZAKELIJK

BESTE RESTAURANT IN DE STAD
Rijsel, met name voor de mooie wijnen
FAVORIETE PUBLIC SPACE

Op de fiets onder het Rijks door naar de Spiegelgracht en de grachten over
FAVORIETE WINKEL
Lindenhoff Baambrugge

MOOISTE GEBOUW
Rijksmuseum

PERSOONLIJK

EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM

Bijenkorf met mijn moeder
DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK
Is er wel genoeg ruimte voor de kinderen in de hoofdstad?

MIJN INSPIRATIEBRON

De mooie ontwikkelingen en transformaties in Amsterdam

ULTIEME ONTSPANNING/PASSIE

Zeilen

BESTE SPORTPRESTATIE

Dam tot Dam

WELKE KRANT LEES JE

FD, saai he?

GUILTY PLEASURE

Kebab eten

ELBERT GROENEVELD ZAKELIJK

DE LEKKERSTE KOFFIE

Westervilla

MOOISTE GEBOUW

De Pontsteiger is een geslaagd nieuw gebouw

MOOISTE STRAAT

Eerste deel Linnaeusstraat, langs het Oosterpark

PERSOONLIJK CITY SECRET

Willekeurige buurtkroeg binnenstappen en daar de meest zonderlinge mensen ontmoeten

PERSOONLIJK

EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM

Logeren bij mijn tante en dan met de tram door de stad

MIJN INSPIRATIEBRON

Muziek

ULTIEME ONTSPANNING

Met goed boek op terras

BESTE SPORTPRESTATIE

Probeer elk jaar een halve marathon te lopen

GUILTY PLEASURE

Duitstalige carnavalsmuziek



1 *Plan van Bloom BV voor de herontwikkeling van het voormalige politiebureau Noord naar woningen en winkels*

2, 3 *Atrium Groep laat oude stadswerf Oostenburg tot stoere stadswijk herontwikkelen*

‘FINANCIEEL RENDEMENT ALLEEN IS NIET GENOEG’

kan betekenen dat je verduurzaming mogelijk maakt, veranderend gebruik faciliteert of een sociale component versterkt.’

Martijn: ‘We financieren het liefst markttransacties, bij voorkeur met een positieve component die bijdraagt aan de stad.’

Danielle: ‘Zoals de voormalige Lasloods in Noord, een Rijksmonument op de NDSM werf, die volledig wordt gerenoveerd door BMB Ontwikkeling (Mediawharf B.V., red.). Binnenkort opent hier het grootste street art museum ter wereld haar deuren: prachtige ontwikkeling, waarmee historie wordt geëerd en transformeert in een culturele hotspot, een magneet met aantrekkingskracht voor Noord en de stad als geheel.’

Elbert: ‘Denk aan extra traffic richting horeca, meer aandacht voor lokale kunstenaars en waardeontwikkeling van de rafelranden.’

Peter: ‘En dat is zeker geen uitzondering. We hebben Blockbusters Development geholpen met de aankoop van een bedrijfslokatie in gebied Sloterdijk I dat op termijn zal worden getransformeerd naar “Havenstad”: een combinatie van wonen en werken. Dat lukte alleen omdat Blockbuster Development de leegstand tijdelijk gevuld heeft met een vestiging van het Eurocollege tot de herbestemming over zeven jaar wordt opgepakt. Later verrijzen daar naar verwachting duizenden mooie nieuwe



2



3

woningen, scholen, bedrijven, horeca en recreatie naast elkaar.’

TIJDELIJKE INVULLING KAN DE STAD DUS STIMULEREN?

Elbert: ‘De tijdelijke invulling van de leegstand en de kwaliteit ervan kan bijdragen aan de financierbaarheid van de propositie maar ook aan het gebied. Soms betekent dat een pop-up om een vervallen terrein nieuw leven in te blazen met ateliers en tijdelijke horeca. Je probeert samen een ommekeer ten goede voor de stad te bereiken.’

Peter: ‘Goed voorbeeld hiervan is ’t Buro van Blooom B.V. Het voormalige politiebureau Noord doet voorlopig dienst als werkplaats voor creatieve, maatschappelijke en sociale partijen. In de centrale hal en voormalige politiecellen zijn betaalbare flexibele werkplekken gecreëerd. De werkplaats is tevens geschikt voor kleinschalige lezingen en optredens. Op termijn komen hier woningen en winkels.’

IS VERDICHTING NOODZAAK IN AMSTERDAM?

Danielle: ‘Amsterdam gaat de lucht in. Een groot voordeel is dat aan het IJ veel ruimte is, zonder dat je er het gevoel krijgt opgesloten te zitten. Verdichting geeft grootstedelijkheid en een skyline, ook prachtig toch? Zolang het maar in combinatie blijft met anderzijds ook het dorpse karakter van onze stad. En zolang we

dus ook gebouwen mee blijven verkleuren met de tijd en steeds weer van functie laten veranderen. Eigenlijk zijn de grachtenhuizen hier al een eeuwenoud geslaagd voorbeeld van: ooit pakhuis, nu woonhuis. Dat is pas duurzaamheid! Op basis van eeuwenlang bestaansrecht.’

TENSLLOTTE: WAAROM ZOU JE ALS VASTGOEDONTWIKKELAAR OF BELEGGER VOOR FINANCIERING IN EN RONDOM AMSTERDAM JUUST IN ZEE GAAN MET ABN AMRO?

Elbert: ‘We zijn niet de goedkoopste. Maar met de ABN AMRO kies je voor betrouwbaarheid.’

Peter: ‘Voor ons hebben lange termijn relaties prioriteit.’

Danielle: ‘Inderdaad. Wij beogen een lange termijn visie en dito aanpak, door de economische cyclus heen. We opereren ook nu zorgvuldig en prudent om een kwalitatief sterke portefeuille op te bouwen die weerstand kan bieden aan een economisch stootje. Dat is van eminent belang: om er niet alleen in economische hoogtij te kunnen zijn voor onze relaties en de markt, maar ook als “het weer buiten minder zonnig is”. We willen goed en duurzaam rendement op de lange termijn en zijn “here to stay”. ABN AMRO is verweven en vergroeid met de BV Nederland en heeft haar spreekwoordelijke ziel in de BV Nederland. We zijn het aan onze markt en stand verplicht om er duurzaam te zijn. Ontwikkelaars en beleggers die deze ambitie delen, zijn van harte welkom!’ ■