

NAAM WARBURG-HIH INVEST IN EÉN KLAP GEVESTIGD DANKZIJ EDGE AMSTERDAM WEST



Met een beheerd vermogen van ruim 22,7 miljard euro, is Warburg-HIH Invest een gevestigde naam in Duitsland. De in veel opzichten opzienbarende aankoop van EDGE Amsterdam West namens twee Zuid-Koreaanse investeerders, zette de in commercieel vastgoed gespecialiseerde vermogensbeheerder afgelopen voorjaar ook in Nederland op de kaart.

**REINOUD PLANTENGA, MANAGING DIRECTOR
MATTHIAS BRODESSER, HEAD OF TRANSACTION MANAGEMENT
WARBURG-HIH INVEST REAL ESTATE**

A

ls je niet in slaap kunt komen, moet je... schapjes tellen. Reinoud Plantenga, sinds begin 2018 managing director van Warburg-HIH Invest Real Estate Benelux, negeerde dat aloude advies toen hij begin dit jaar op een avond de slaap maar niet kon vatten. 'In plaats daarvan begon ik alle mensen te tellen die betrokken waren bij de onderhandelingen die tot de aankoop van EDGE Amsterdam West moesten leiden,' lacht hij. 'Het waren er ruim 75, wat alles zegt over de complexiteit van de deal. En nee: toen ik klaar was, lag ik nog steeds naar het plafond te staren...'

Plantenga wist de transactie uiteindelijk echter wel over de streep te trekken en zette daarmee Warburg-HIH Invest in één klap op de kaart in Nederland. 'Als het om assetmanagement, propertymanagement en

investmentmanagement gaat, is Warburg-HIH al jaren een grote speler in Duitsland,' legt Plantenga uit. 'De afgelopen jaren zijn ook vestigingen in Groot-Brittannië, Oostenrijk en Nederland geopend. Ik ben begin 2018 aangesteld om vorm te geven aan de ambities in Nederland, België en Luxemburg.'

Met succes, benadrukt Matthias Brodesser, als Head of Transaction Management in dienst van Warburg-HIH Invest Real Estate. 'Als de EDGE Amsterdam West-deal iets aantoont, dan is het wel dat je niet zonder een lokaal team kunt. Zo'n grote, complexe transactie hadden we nooit vanuit Hamburg tot een goed eind kunnen brengen. Onze investeringsstrategie om buitenlandse vestigingen te openen, betaalt zich dus uit. En hoe.'

Kunnen jullie wat meer vertellen over EDGE Amsterdam West?

Plantenga: 'Het is een multi-tenant kantoorgebouw dat in de jaren zeventig is gebouwd en uit twee delen

TERUGBLIK 2019

Plantenga: Dé kantorendeal in 2019 was EDGE Amsterdam West. Een heel erg complexe deal met veel ups en downs, waarin commitment, vertrouwen en cultuurverschillen een grote rol speelden. Ik ben alle betrokken partijen dankbaar voor de goede samenwerking en het vertrouwen dat ze mij gaven. Overigens hangen er boven de markt nog een paar deals die wellicht groter zijn, zoals New Babylon en de Commerz-portefeuille

Brodesser: Als ik terugblik op 2019, ontkom ik evenmin aan EDGE Amsterdam West: een geweldige deal, wat transactievolume, spanning en uitdaging betreft

WAT IS DE BELANGRIJKSTE LES DIE JE IN 2019 HEBT GELEERD?

Plantenga: Nooit opgeven. de wedstrijd is pas voorbij als de laatste seconde verstreken is, dat weet Ajax ook na de thuiswedstrijd tegen Tottenham Hotspur...

Brodesser: Geef nooit op. Dat heeft Reinoud ook laten zien bij EDGE Amsterdam West: op een gegeven moment leken we op een dood spoor te zitten, sommige partijen hadden het dossier al afgesloten, maar Reinoud zette door en blies de onderhandelingen nieuw leven in

Wat voor cijfer geef je 2019?

Plantenga: Een 7, er is een stijgende lijn ten opzichte van 2018

Brodesser: Eh... het was in ieder geval een jaar dat weer alle records brak

'NEDERLAND IN HET ALGEMEEN EN AMSTERDAM IN HET BIJZONDER IS VOOR BUITENLANDSE BELEGGERS EEN 'SAVE HAVEN'

bestaat: het hoofdgebouw van 47.000 m² en het aangrenzende bijgebouw van 5.500 m². Via forward funding is het complex aangekocht voor een consortium van de Zuid-Koreaanse investeerders Hana Alternative Asset Management (HAAM) en NH Investment & Securities. Warburg-HIH adviseerde de kopers en wordt ook de assetmanager van het voor tachtig procent verhuurde complex, dat door Edge Technologies ingrijpend wordt gerenoveerd en verduurzaamd. Meest spectaculaire onderdeel wordt een glazen overkoepeling die een prachtig atrium creëert, een groene oase middenin de stad, en in combinatie met hoogwaardig glas, thermische energieopslagfaciliteiten en zonnepanelen op het dak ook een belangrijke rol speelt in de duurzame energiehuishouding van het complex.'

Waarom stond Nederland hoog op het expansielijstje van Warburg-HIH?

Brodesser, lachend: 'We houden van Nederland.' Dan serieus: 'Nederland is zeer interessant voor ons. Binnen Europa behoort de Nederlandse kantorenmarkt tot de top 3. Veel seinen staan op groen: de economie is stabiel, net als het politiek klimaat. En de Nederlandse economie is internationaal georiënteerd en wordt ondersteund door een gunstig belastingklimaat.'

Plantenga: 'Warburg-HIH doet veel research en in Nederland zijn veel data beschikbaar én betrouwbaar. Mede dankzij het Kadaster is de vastgoedmarkt open en transparant, zeker vergeleken met veel andere landen. En hoewel Nederlanders altijd klagen dat de trein te laat is, is de infrastructuur uitstekend. Dat geldt ook voor de IT-infrastructuur.'

Brodesser: 'Ook het Nederlandse onderwijssysteem is goed, met een hoogwaardig arbeidspotentieel als

gevolg, en zo kan ik nog wel even doorgaan. Bottomline is dat de Amsterdamse kantorenmarkt zich zeer sterk ontwikkeld heeft, zowel wat betreft huurdersvraag als huurprestaties, en dat mede door de Brexit ook de toekomstverwachtingen goed zijn. Ook voor buitenlandse investeerders is commercieel vastgoed in Amsterdam daardoor een aantrekkelijk alternatief voor bijvoorbeeld obligaties en aandelen, zeker als er, zoals bij EDGE Amsterdam West, sprake is van een gewogen gemiddelde resterende huurtermijn van veertien jaar, een bezettingsgraad van 80 procent met huurders van de hoogste klasse, toenemende markthuren en hoge huurdersvraag in de omgeving.'

Plantenga: 'Nederland in het algemeen en Amsterdam in het bijzonder is voor buitenlandse beleggers een 'save haven', als je kijkt naar internationale ontwikkelingen zoals de voortdurende onrust in het Midden-Oosten en de Brexit.'

EDGE Amsterdam West is gekocht door Zuid-Koreaanse investeerders. Hoe kwamen jullie daar terecht?

Plantenga: 'Heel simpel: Warburg-HIH heeft een vestiging in Seoel. 'Our man in Seoel' spreekt Duits, Engels én Koreaans. Matthias zei het net al: als deze deal iets onderstreept, is het wel dat je een markt alleen in de vingers krijgt als je er zelf zit. In dit geval gold dat dus zowel voor de investeerderskant, in Zuid-Korea, als de vastgoedkant, in Amsterdam. Vastgoed draait niet alleen om 'locatie, locatie, locatie' maar om 'locatie, locatie en netwerk'. Ook in dat laatste aspect is Warburg-HIH ijzersterk, ook al omdat we op het gebied van de verhuur en financiering van commercieel vastgoed allround en full service zijn.'

Reinoud Plantenga (l)
en Matthias Brodesser

Brodesser: ‘Ondersteund door circa 750 vastgoedsspecialisten op het hoofdkantoor in Hamburg, waren de lokale teams in 2018 goed voor vastgoedtransacties met een totale waarde van 2,7 miljard euro. Mede dankzij EDGE Amsterdam West komen we daar in 2019 ook op uit, in een internationale markt waarin ongecompliceerde deals tot het verleden behoren.’

Verwachten jullie de komende jaren meer transacties à la EDGE Amsterdam West?

Brodesser: ‘Ja. Zowel vanuit Zuid-Korea als vanuit Duitse pensioenfondsen is er heel veel geld beschikbaar om te investeren in commercieel vastgoed in Amsterdam en, we kijken inmiddels ook verder, de andere grote steden in Nederland.’

Plantenga: ‘Probleem is dat buitenlandse investeerders vooral op hoofdsteden zijn gefocussed. Het is aan ons om ze te overtuigen van de potentie van Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Eindhoven. Vooral boven winkels zit ook in Amsterdam overigens nog veel verborgen waarde, die je alleen kunt ontdekken en vermarkten als je er met een lokaal team boven op zit. Zoals Warburg-HIH.’

‘ALS DE EDGE AMSTERDAM WEST-DEAL IETS AANTOONT, DAN IS HET WEL DAT JE NIET ZONDER EEN LOKAAL TEAM KUNT’

VOORUITBLIK 2020

Plantenga: Ik weet niet of ik EDGE Amsterdam West ga overtreffen, maar dat is wel het doel voor 2020.

Mijn belangrijkste persoonlijke doel voor 2020 is: minder schermtijd en dan vooral thuis. De tijd die ik daarmee win zijn voor mijn vrouw en kinderen, want daar geniet ik het meest van en dat brengt rust.

Brodesser: Onze internationale voetafdruk verder vergroten en de bedrijfsprocessen nog meer digitaliseren

Mooiste stad in het buitenland

Plantenga: Er zijn er zo veel. Een heel inspirerende stad vind ik New York. En Sevilla vind ik mooi vanwege de mooie herinneringen die ik aan die stad heb

Brodesser: Dat zijn er zoveel! En het zijn stuk voor stuk steden waar ik mooie dingen heb meegemaakt en daardoor goede herinneringen aan heb

Mooiste stad in Nederland

Plantenga: Willemstad is heel mooi. Vergeet

Bourtange in Groningen ook niet, alleen is dat, nu ik erover nadenk, een dorp

Brodesser: Amsterdam
Grootste irritatie
Plantenga: Als iemand zijn telefoon opneemt terwijl je met hem praat. En individualisme door smartphonegebruik

Brodesser: De EU-politiek
Vastgoedman (of vrouw) van het jaar
Plantenga: Voor mij persoonlijk is één persoon heel belangrijk geweest dit jaar en dat is Yoon Ho Kim, directeur van HAAM

Brodesser: Mario Draghi. ;-)

Beste boek dat je hebt gelezen

Plantenga: Straight From The Gut van Jack Welch. Dat boek geeft inzichten in het doen van deals, maar ook hoe je teams samenstelt en een organisatie beter kan laten functioneren. ‘Mijn verhaal’ van Johan Cruijff is ook mooi en sluit daar goed bij aan

Brodesser: Het Puttertje van Donna Tartt. Er is een Nederlandse link: Tartt liet zich voor de roman inspireren door het

gelijknamige schilderij van Carel Fabritius, dat in het Mauritshuis in Den Haag hangt

Heb je Netflix? Zo ja: wat is het beste dat je in 2019 hebt gezien?

Plantenga: Ja. Een beetje een inkoppertje: House of Cards. Maar ik ben ook heel blij dat Paw Patrol nu op Netflix is

Brodesser: Ja. Ik kies voor een recente Netflix-productie: Fractured
Goede voornemens voor 2020

Plantenga: Meer sporten en meer rustmomenten creëren
Brodesser: Het is elk jaar hetzelfde liedje: meer sporten. Dat kan snel, want in 2019 ben ik zelfs niet één keer geweest naar fitnessclub waarvan het lidmaatschap door Warburg-HIH wordt vergoed. Ik wil komend jaar meer tijd besteden aan familie, vrienden en sport. En ik wil minder tijd doorbrengen in mijn kantoor en in vliegtuigen

‘VASTGOED DRAAIT NIET ALLEEN OM ‘LOCATIE, LOCATIE, LOCATIE’ MAAR OM ‘LOCATIE, LOCATIE EN NETWERK’