

AT CAPITAL BOUWT DOOR

AT Capital is al geruime tijd een gevestigde naam in de vastgoedsector. Josephine Feilzer, CEO Europa, en Gijs van Kreij, Investment Manager, zien ondanks de economisch zware tijden voor de vastgoedsector, volop kansen voor het Singaporese family office.

Als eerste generatie family office, opgericht door de Singaporese zakenman Arvind Tiku, zit AT Capital nog niet vast in gebaande paden. Het bedrijf, vanaf 2016 actief op de vastgoedmarkt in Nederland, heeft inmiddels een Europese vastgoedportfolio van ongeveer 1 miljard euro. 'We investeren waar we iets kunnen toevoegen'.

WELKE STRATEGIE HANTEERT AT CAPITAL?

'Het begon in 2016 met de aankoop van een supermarkt portefeuille en in 2018 werd dit uitgebreid met het ontwikkelproject BajesKwartier in Amsterdam, met partners AM en Schroders Capital. Daarna hebben we een strategie uitgewerkt, waarbij we ons nu richten op zes pijlers: supermarkten, kantoren, binnenstedelijke herontwikkelingen, zorgvastgoed, opportunistische aankoop en financieringen', legt Josephine uit.

De supermarktportfolio heeft een verduurzamings- en optimalisatie invalshoek en voor de investeringen in kantoorpanden focust AT Capital zich op de mogelijkheid tot herontwikkeling naar wonen. Waar het bedrijf echter naam mee heeft gemaakt, zijn binnenstedelijke gebieds- en herontwikkelingen zoals het BajesKwartier in Amsterdam, de Sterpassage - Orchard I en II in Rijswijk, het voormalig V&D pand in Haarlem en de Heuvel in Eindhoven, maar ook gebiedsontwikkeling in de Parijse wijk Bercy-Charenton.

'Om de binnenstedelijke gebieds- en herontwikkelingen zo goed mogelijk te kunnen uitvoeren en om onze kansen in tenders te vergroten, hebben we in 2021 als strategische keuze een 50% belang in 3W real estate genomen. Hierbij combineren we 3W's ontwikkelkennis, track-record en ervaring, met de financiële slagkracht en dealzekerheid van AT Capital. Dat dit een slimme zet was, bleek niet alleen uit

opeenvolgende succesvolle aankopen, maar ook door het feit dat daarna zowel Edge als Redevco hetzelfde ondernamen.

Daarnaast zetten we nu stappen om binnenkort te investeren in het ontwikkelen van zorg- en woonprojecten waarbij er mogelijkheid is tot het combineren van intra- en extramurale faciliteiten en om tijdelijke financieringen voor (ontwikkel)projecten aan te bieden. Ook is er ruimte voor opportunistische investeringen, zoals een anchor investor rol in het Nederlands Supermarkt Fonds van Annexum en een landplot aankoop in CBD Warschau.'

WELKE BELANGRIJKE LEERMOMENTEN ZIEN JULLIE OVER DE AFGELOPEN JAREN?

Gijs: 'Flexibiliteit en partnership zijn de woorden in zo'n onzekere markt. Goede samenwerking met alle stakeholders in een project is noodzakelijk om te komen tot nieuwe oplossingen die projecten in deze markt alsnog haalbaar maken. Dat geldt niet alleen voor samenwerkingen tussen investeerders, kopers, architecten, ontwikkelaars en bouwbedrijven, maar ook met de gemeentes.

De start van de bouw van Orchard I en II in het stadscentrum In de Bogaard in Rijswijk was hier een mooi voorbeeld van. Daar komen 507 woningen, retail, een parkeergarage, en een nieuw plein met horeca. Dit werd symbolisch gevierd met het samenleggen van puzzelstukken door alle stakeholders, en dit reflecteerde precies het proces om tot dat moment te hebben kunnen komen. Het was een enorme puzzel van hoge bouwkosten, verkoopafspraken, nieuw aangekondigde belastingwetgeving, timing van een WKO aanleg en gemeentelijke subsidie. Alle partijen hadden de wil om het toch met elkaar te laten slagen ondanks de tegenwerkende marktontwikkelingen, en dat is gelukt!



Josephine en Gijs voor het voormalige V&D pand in Haarlem



Het monumentale trappenhuis met historische glas-in-lood ramen

**'WE ZIJN EEN FAMILY OFFICE
MET EEN LANGE TERMIJN
INVESTERINGSHORIZON EN EEN
GEZOND RISICO APPETITE!'**



Woningtoren The Robin in Bajeskwartier, Amsterdam



The Orchard II (groen), en in de achtergrond The Orchard I, in het stadscentrum In de Bogaard te Rijswijk

‘DE POLITIEK EN DE VASTGOEDSECTOR MOETEN WEER SAMENWERKENDE PARTNERS WORDEN’

Josephine: ‘Een ander belangrijk leermoment had te maken met de bouw van woontoren The Jay in Bajeskwartier Amsterdam. Het terrein van de voormalige Bijlmerbajes wordt getransformeerd tot een nieuw stadsdeel met ruim 1.400 woningen, een school, hotel, kantoren en een levendig design- & restaurant district. Het Oekraïense conflict dat leidde tot hogere bouwkosten, inflatie en rentestijging én de tegelijkertijd aangekondigde huurbepalingen, gooiden echter de aanvankelijke institutionele verkoopplannen voor de woontoren in de war.

We konden, vanwege onze eigen grondpositie in het project, het programma veranderen van huurappartementen naar koopwoningen voor starters. Vervolgens zijn we de bouw gestart op eigen risico, dus zonder de 50-70% voorverkoop. Toen dit voorpagina nieuws in het FD werd, bleek hoe uniek dit was. Het was spannend, maar bleek de juiste keuze. Toen we de verkoop driekwart jaar later opnieuw startten, waren de appartementen binnen een maand uitverkocht. Het stoppen van veel andere bouwprojecten, de kortere looptijd tot oplevering waarin kopers dubbele financiële lasten hebben én de zekerheid dat de bouw echt gestart was, zorgden voor

dit succes. We zijn ervan overtuigd dat deze benadering bij toekomstige woningbouwprojecten meer gangbaar zal worden, maar dit betekent wel dat ontwikkelaars en eigenaren meer kapitaal moeten investeren en meer risico moeten nemen.’

WAT ZIEN JULLIE ALS GROOTSTE UITDAGING?

Josephine: ‘AT Capital had al van oudsher, voor de start in vastgoed, een link met Nederland als investeringshub. Maar Nederland is haar aantrekkelijke investeringsklimaat in een rap tempo aan het verliezen door politieke instabiliteit en continue veranderingen in wet- en regelgeving. Dat heeft ervoor gezorgd dat internationale investeerders naar alternatieve Europese locaties kijken en minder risico durven te nemen in Nederland. Met de huidige uitdagingen in de vastgoedmarkt, moet een overheid een betrouwbare partner zijn, waarmee samen naar oplossingen wordt gezocht. Echter zo’n samenwerking mist op dit moment.’

Dat het ook anders kan, bewees de behandeling van de voorgestelde wijziging in samenloopvrijstelling van overdrachtsbelasting bij aandelentransacties door het ministerie van Financiën. ‘Na een open gesprek tussen ambtenaren, belastingsspecialisten en vijf vastgoedsector vertegenwoordigers, waaronder 3W en AT Capital, waarin ieder een inhoudelijke toelichting kon geven, is het voorstel dermate aangepast dat het nu werkbaar en uitvoerbaar is en een overgangsregeling bevat. Het effectief samenwerken kan dus wel, waarbij gezegd moet worden dat vakkennis binnen de overheid een belangrijke succesfactor is en dat er een wederzijdse bereidbaarheid moet zijn tot luisteren, leren en aanpassen bij voortschrijdend inzicht.’



Uitzicht tot aan de duinen vanaf het dak van het voormalige V&D pand in Haarlem

WAAR ZIJN JULLIE TROTS OP?

‘Twee projecten springen er dan direct uit: Winkelcentrum Heuvel in het stadscentrum van Eindhoven en het voormalige V&D pand in Haarlem.’

Gijs: ‘Vorig jaar december kocht AT Capital samen met 3W het Winkelcentrum Heuvel in het stadscentrum van Eindhoven. De transactie omvatte de gelijktijdige doorverkoop van de parkeergarage aan een fonds beheerd door Holland Immo Groep. Deze deal hebben we niet gewonnen met het hoogste bod, maar juist vanwege de samenwerking met 3W. We konden in de combinatie AT Capital - 3W real estate een bieding neerleggen waarin afname gewaarborgd was door onze financiële kracht, maar waarin bovendien een gedetailleerd ontwikkelvisie van retail- en concertaal optimalisatie en woning expansie was bijgevoegd dat 3W intern kon uitvoeren.’

Josephine: ‘In Haarlem hebben we samen met 3W het oude V&D pand aan de Grote Houtstraat aangekocht, een prachtig Rijksmonument. We geloven sterk in de combinatie van functionaliteiten als wonen, werken, retail, en mobiliteit. Die zorgen ervoor dat er een continue activiteit in gebouwen en gebieden is. Dat versterkt de gemeenschap rondom zo’n pand. Het pand wordt herontwikkeld naar een mixed-use pand met in de kelder een kleine parkeergarage, een laag fietsparkeren geëxploiteerd door de gemeente, retail op de begane grond en 1e verdieping, twee lagen kantoor en daarboven mooie ruime koopwoningen op de 4e tot en met de 8e verdieping met op de bovenste verdieping een publiek toegankelijke horecagelegenheid met uitzicht. Hiermee wordt het rijksmonument weer een levendig-, multifunctioneel en duurzaam pand, als kloppend hart van de historische stad Haarlem.’

‘WE WILLEN WAARDE TOEVOEGEN AAN HET VASTGOED EN AAN DE OMGEVING’

WIRE

Sinds begin 2023 is Josephine voorzitter van Stichting WIRE (Women In Real Estate). WIRE is opgericht in 2007 en bestaat uit een groep leidinggevende vrouwen uit alle onderdelen van de vastgoedsector. ‘Het netwerk is bedoeld om sector kennis te delen en elkaar makkelijker te kunnen vinden voor zakelijk overleg. Als nieuwkomer in de vastgoedsector na 20 jaar bancaire (transport) financieringservaring in het buitenland, viel het me op dat vrouwen in Nederland minder actief netwerken dan de mannen in de sector. Er werken echt topvrouwen in de vastgoedsector dus het is een inspirerende taak om ze meer te verbinden. En die disbalans op bestuursniveau.... die is zo recht te trekken met zoveel kwaliteit!’