

VASTGOED



## 'De leegstand in het Atrium is binnen zes maanden gehalveerd'

Icon Real Estate koopt goede gebouwen met een vlekje

Eva Rooijers  
Amsterdam

Het oudste kantoor aan de Amsterdamse Zuidas, het Atrium, was het afgelopen jaar gehuld in steigers en stof. Icon Real Estate steekt € 120 mln in de renovatie en uitbreiding van het zalmroze pand. Plafonds werden verhoogd, glimmende zwarte vloeren gelegd en een restaurant toegevoegd.

De opknapbeurt was hard nodig volgens Erik Moresco, ceo van het internationale vastgoedbedrijf, die eerder bij Blackstone werkte. Hij wijst naar het glazen plafond waar bouwvakkers nog in touw zijn. 'Het dak lekte al zes jaar toen wij het gebouw kochten in 2013.' Op de vijfde verdieping die headhunter Egon Zehnder destijds huurde, stonden overal blauwe emmers om het water op te vangen. 'Daar moesten dan topmensen uit het zakenleven worden ontvangen.'

Goede gebouwen kopen waar iets mis mee is. Dat is de strategie waarmee Icon Real Estate in 2013 de Nederlands markt opkwam. Door panden te renoveren, die vaak tegen lage prijzen zijn gekocht, kunnen nieuwe huurders worden getrokken en huurinkomsten worden verhoogd. Zo ook bij in het Atrium. 'De leegstand is in zes maanden tijd gehalveerd naar 30%.'

Verschillende huurders breiden fors uit en sloten langjarige huurcontracten af. Het Amerikaanse Celanese, een Fortune 500-bedrijf dat in chemische producten handelt, heeft zijn kantoorruimte nagenoeg verdubbeld. Handelshuis Optiver en aanbieder van flexibele werkuimtes Regus sloten recent huurcontracten van 10 jaar af voor meer vloeroppervlak dan ze hadden.

Dat de leegstand in het Atrium fors is teruggelopen bewijst volgens Moresco dat huurders zich niet af laten schrikken door de aanstaande bouw van het Zuidasdok. Een ingrijpend infrastructuurproject recht voor de deur van het Atrium dat jaren gaat duren. Critici vrezen grote overlast op het duurste stukje Nederland. 'Wij merken uit de discussie met Rijkswaterstaat en de gemeente dat ze proberen dit project op de juiste manier vorm te geven, met zo min mogelijk overlast.'

Icon Real Estate is zelfs van plan twee nieuwe torens van in totaal 22.000 m<sup>2</sup> toe te voegen aan het Atrium. Ook op andere delen van de Zuidas verrijzen nieuwe kantoren, vier stuks, goed voor een vloeroppervlak van 48.000 m<sup>2</sup>. Advocatenkantoor Stibbe en verfloerconcern AkzoNobel trekken in twee van die nieuwe gebouwen. Hun oude

**Het Atrium aan de Amsterdamse Zuidas. Icon Real Estate steekt € 120 mln in de renovatie en uitbreiding van het zalmroze pand.**

FOTO: PETER BOER

kantoren, die pal naast het Atrium staan, komen dan leeg.

Moresco is echter niet bezorgd dat hij door de nieuwe concurrentie naast de deur zijn vloeren niet gevuld krijgt. 'Die oude panden worden eerst opgeknapt en zijn pas in 2019 of 2020 weer verhuurbaar.' Maar nog belangrijker: de Zuidas blijft een sterke aantrekkingskracht hebben op grote internationale bedrijven. Hij haalt de laatste cijfers van vastgoedadviseur CBRE aan waaruit blijkt dat in het hart van de Zuidas, waar ook het Atrium is gelegen, maar 3,5% leegstaat. Voor een groot deel van de totale nieuwbouw zijn al huurders gevonden. Icon heeft tot nu toe huurders voor de helft van een van zijn nieuw te bouwen torens.

Dat neemt volgens Moresco niet weg dat er voorzichtig moet worden omgesprongen met de bouw van kantoren. 'De achilleshiel van de Nederlandse vastgoedmarkt is altijd het overaanbod geweest. In bijvoorbeeld Amstelveen staan zoveel panden leeg dat het in Nederland altijd de vraag oproept of je wel nog een nieuw gebouw moet neerzetten. Maar de realiteit is dat een internationaal bedrijf nooit in Amstelveen gaat zitten. Je moet dus goed naar het gebied kijken. Als we hijskranen zien verrijzen in bijvoorbeeld Nieuwegein, dan moet je je zorgen gaan maken.'



Erik Moresco