VASTGOED JOURNAAL

Amerikaanse woningbelegger koopt Campus Diemen Zuid voor €80 miljoen

02-10-2015 11:02

De Amerikaanse woningbelegger en assetmanager Greystar heeft het studentenappartementencomplex Campus Diemen Zuid aangekocht. Het gaat om 5 voormalige kantoorgebouwen die getransformeerd zijn in 939 studentenwoningen. Het is daarmee de grootste aankoop in studentenhuisvesting door een buitenlandse investeerder. Het project is van Snippe Projecten, Van Wijnen en Ramphastos Investments van belegger Marcel Boekhoorn.

Volgens een insider ligt de geschatte aankoopsom op circa €80 miljoen. Campus Diemen Zuid is de grootste zelfvoorzienende Nederlandse studentencampus naar Amerikaans model. Het complex in Diemen Zuid bestaat uit 5 gebouwen met 939 appartementen (circa 27.000 m2 GBO) en circa 4.650 m2 commerciële ruimte. De verkoop vormt de grootste beleggingstransactie in studentenhuisvesting in Nederland tot nu toe.

De campus is ontstaan door circa 50.000 m2 aan leegstaande kantoren uit 1978 volledig te transformeren. Het is nu een levendig gebied waar studenten de beschikking hebben over appartementen van gemiddeld 27 m2 met een eigen keuken en badkamer. Studenten kunnen er diverse sporten beoefenen, retail- en horecagelegenheden bezoeken en vinden er een wasserette, kapper, uitzendbureau en huisartsenpraktijk. De woningen op de Campus worden in eigen beheer verhuurd en zijn momenteel allemaal in gebruik. Er is een wachtlijst van ruim 200 studenten voor de woningen.

Volwassen asset
Alexander Buijs, Director Residential Investment Properties bij CBRE: 'Studentenhuisvesting is een asset class die in Nederland snel volwassen wordt. Er komt meer aanbod van de juiste kwaliteit beschikbaar en dit valt samen met de komst van buitenlandse partijen die graag willen investeren. Deze transactie onderschrijft de interesse van internationale beleggers in deze sector.'

Managing director Investments Steven Zeeman van Greystar zegt: 'Met een solide Amerikaanse basis en een sterk groeiend platform in het Verenigde Koninkrijk, is Greystar vergroot zijn activiteiten verder op het Europese vasteland. De focus ligt op stedelijke gebieden, gebouw gerelateerde dienstverlening aan bewoners en (commerciële) faciliteiten. Campus Diemen Zuid met zijn faciliteiten en dienstverlening, gecombineerd met de ligging ten opzichte nabij trein en metro, sluit goed aan bij de wensen van Greystar. De naastgelegen parkeergarage biedt tevens de mogelijkheid om het project verder uit de breiden en te optimaliseren.'

Risico genomen
Volgens initiatiefnemer André Snippe hebben de drie betrokken partijen risico genomen, maar de locatie succesvol tot leven gebracht. 'Van Wijnen heeft het project van Snippe in hoog tempo uitgevoerd. Ramphastos Investments heeft opnieuw getoond een neus te hebben voor succesvolle vastgoedprojecten.' De investeerder heeft het project ook van begin tot eind fiscaal en juridisch begeleid.

De studentencampus vormt een vliegwiel voor verdere investeringen in Diemen Zuid zoals het naastgelegen Holland Park. Deze herontwikkeling wordt door Snippe Projecten in samenwerking met Bouwaccent gerealiseerd. Als Holland Park gereed is, zal er voor een totaal aan 150.000 m2 aan kantoren zijn herontwikkeld, wat het tot een van de grootste transformatieprojecten uit de Nederlandse geschiedenis maakt.

VASTGOED JOURNAAL

Door deze ontwikkelingen kent Diemen niet langer één van de hoogste leegstandspercentages qua kantoorruimte van Nederland, maar is het juist een plek waar vrijwel geen kantoorruimte meer beschikbaar is.. Dat bewijst bijvoorbeeld het naast de Campus gelegen Campus Offices dat bij de start van de campus met 3.500 m2 leegstand kampte en nu vrijwel geheel is verhuurd.

Greystar werd tijdens het verkooptraject bijgestaan door technisch adviseurs Peak Development en Tagis en op juridisch vlak door Baker & McKenzie. CBRE en Loyens & Loeff adviseerden het consortium van Campus Diemen Zuid.

Rogier Hentenaar