VASTGOED JOURNAAL

Union Investment | ‘Y-Towers is een ontwikkelkans die wij niet konden laten liggen’

17-03-2020 16:36



Y-Towers moet de blikvanger van Amsterdam-Noord gaan worden. Twee torens van 110 en 101 meter hoog met daarin een viersterrenhotel, een congrescentrum en meer dan 170 appartementen. VJ sprak met eigenaar Union Investment over dit bijzondere project dat tevens de eerste ontwikkelopgave én woningbelegging is in Nederland voor de Duitse belegger.

"We willen niet alleen maar investeren in forwarding funding projecten, we willen ook een ontwikkelrisico nemen."

Monika Gerdes, hoofd van het Value-Add Team van Union Investment

Amsterdam is geen onbekende plek voor Union Investment Real Estate. De Duitse belegger en investment manager is sinds 2006 actief in de Nederlands hoofdstad. Union Investment heeft hier een uitgebreide portefeuille opgebouwd van circa 10 objecten met een totale waarde van €1,2 miljard, waaronder kantoorgebouwen ITO en SOM op de Zuidas en drie hotels die worden geëxploiteerd door Radisson Blue, Crowne Plaza en Motel One.

VASTGOED JOURNAAL

Buiten Amsterdam heeft Union Investment in Nederland ook vastgoed in onder andere Rotterdam en Eindhoven. Afgelopen jaar heeft Union Investment circa €3 miljard geïnvesteerd in Europees vastgoed. De wereldwijde vastgoedportefeuille bestaat uit circa 400 objecten in 23 landen met een totale waarde van €35 miljoen.

Ontwikkelen voor eigen portefeuille
Nieuw terrein voor Union Investment is het ontwikkelen voor eigen portefeuille. Deze rol heeft de Duitse belegger op zich genomen met het project Y-Towers. VJ sprak met Monika Gerdes, hoofd van het Value-Add Team van Union Investment, over deze nieuwe stap.

“In een korte tijd hebben we dit project aangekocht. De reden dat we deze acquisitie hebben gedaan is niet alleen vanwege de kansen voor waardetoevoeging en de prachtige locatie aan het water. Amsterdam-Noord wordt steeds meer een core-locatie en dat interesseert ons als core-belegger. Daarnaast zijn er weinig andere kansen in Amsterdam om een hotelontwikkelingsproject van deze omvang uit te voeren en een woontoren te maken voor de vrije huursector,” aldus Gerdes tegen VJ.

“Daarbij willen we onze bakens verzetten en op zoek naar meer projecten waar we waarde kunnen toevoegen. We willen niet alleen maar investeren in forwarding funding projecten, we willen ook een ontwikkelrisico nemen. Zeker nu we veel liquiditeit hebben moeten we gebruik maken van de kansen die de markt ons biedt. Je moet snel reageren, zoals we ook met Y-Towers hebben gedaan.”

Strategie uitbreiden in Nederland
Bovendien is dit project in overeenstemming met de nieuwe investeringsstrategie van Union Investment, die zich in de toekomst meer op de Nederlandse woningmarkt zal richten. “We zijn al lang bekend met de Nederlandse markt, maar zijn nog niet actief in het residentiële segment en willen deze stap nu zetten. Amsterdam en de Randstad hebben interessante demografische ontwikkelingen en zijn een van onze belangrijkste markten in Europa.” Blijft het bij dit ene project in Amsterdam of blijft Union Investment verder zoeken? "We blijven ons richten op Amsterdam, maar we kijken zeker ook naar de gehele Randstad.”

Van Züblin naar Rizzani de Eccher
De bouw van Y-Towers begon al in 2017, naar ontwerp van Team V Architectuur, maar na een conflict met bouwer Züblin, dochter van de Oostenrijkse bouwgroep Strabag, over de meerkosten werd het contract ontbonden. De partijen moesten op zoek naar een nieuwe aannemer. Die werd gevonden in de Italiaanse aannemer Rizzani de Eccher. Door het conflict heeft het project flinke vertraging opgelopen. De bouw is begin 2020 weer van start gegaan. “We denken de bouw binnen 36 maanden te kunnen realiseren en het project op te leveren eind 2022, begin 2023”, vertelt Gerdes. De totale investering bedraagt circa €460 miljoen.

VASTGOED JOURNAAL

Skyline verandert
Het gebied Overhoeks kent al een aantal iconische gebouwen zoals het EYE Filminstituut en A'DAM Toren. Met de komst van Y-Towers zal de skyline nog verder aangevuld worden, zo worden de torens het twee na hoogste gebouw van Amsterdam. De lijst wordt aangevoerd door de Rembrandttoren (135 meter) en Mondriaantoren (123 meter).

Een van de torens wordt geëxploiteerd door Duitse hotelketen Maritim Group, dit wordt hun eerste hotel in Nederland en tevens hun vlaggenschip. Behalve 579 hotelkamers, zal dit gebouw ook een groot congres- en conferentiecentrum huisvesten. In de toren komt een voor het publiek toegankelijke skybar met wijds uitzicht over het IJ. Ook zal de toren een wellness- en fitnessruimte krijgen.

De tweede toren is een woontoren met een breed scala aan appartementen van diverse afmetingen inclusief penthouses, ruime familieappartementen, startersappartementen en serviced apartments. Hierover zegt Gerdes: "We zijn in gesprek met drie verschillende partijen om de 4.200 m2 die gepland staat voor serviced appartementen te exploiteren." Ook voor de 2.300 vierkante meter aan kantoorruimte wordt er gekeken naar een huurder met bijvoorbeeld een flexconcept.

Tot slot, hoe kijkt Union Investment naar de Nederlandse markt? "We zien veel kansen in Nederland en met meer dan €2 miljard aan assets under management in Nederland zijn we ook een lange-termijn speler. We zijn een betrouwbare speler ongeacht de marktcyclus en we zitten met ons bezit niet op de schopstoel. We willen een hoogwaardige portefeuille hebben en we zijn tevreden met wat de afgelopen jaren hebben aangekocht."

Beeldmateriaal artist's impressions: Team V Architectuur

Kimberly Camu