# Amsterdam Zuidoost: van no-goarea tot kantorenhotspot

Het was de beruchtste wijk van Nederland: Amsterdam-Zuidoost. Maar het stadsdeel ontdoet zich steeds meer van dat beroerde imago. Beleggers investeren in grote kantoren en studentenwoningen

**Links: het Holendrecht Centre staat al lang leeg. Er komt een nieuwe campus voor studenten en starters. Rechts: het oude hoofdkantoor van De Bijenkorf en de Hema wordt gesloopt. Hier komt het nieuwe hoofdkantoor van ING.**
FOTO'S: PETER STRELITSKI VOOR HET FINANCIEELE DAGBLAD.

**Eva Rooijers**
Amsterdam

De Bijlmer, daar was het gevaarlijk. Met pendelbusjes en beveiligers werden de medewerkers van ABN Amro in Amsterdam Zuidoost 's avonds naar het station begeleid. Het was misschien een wandeling van vijf minuten. 'Maar ja, in Zuidoost, daar werd je beroofd en verkracht. Dat was tien tot vijftien jaar geleden in elk geval de perceptie', zegt Leon van Leersum van Redept, dat zakelijke huurders bijstaat. 'Ook andere bedrijven zetten om die reden pendelbusjes in.' Nog veel meer bedrijven piekerden er niet over om zich te vestigen in het gebied.

Sindsdien is er veel veranderd. Bedrijven en investeerders hebben Zuidoost herontdekt, als locatie om kantoorruimte te huren en te investeren in grote vastgoedprojecten. De kantorenleegstand nam de afgelopen vijf jaar af van 25% naar 7%, becijferde vastgoedadviseur CBRE. De steenrijke Italiaanse familie Agnelli verplaatst het hoofdkantoor van miljardenholding Exor niet naar de chique Zuidas, maar naar de Hoogoorddreef 15 in Amsterdam-Zuidoost.

ING kiest ervoor haar activiteiten te centreren in Zuidoost. 'Tussen haar klanten, in het hart van de samenleving', aldus een persbericht. Werkzaamheden die eerst in Amsterdam West en aan de Zuidas werden gedaan, vinden nu al plaats in de Bijlmer. Het hoofdkantoor van de bank — toen nog de Nederlandse Middenstandsbank — is daar al sinds de jaren tachtig gevestigd. In 2019 verlaat ING het op antroposofische leest geschoeide gebouw, beter bekend als 'het Zandkasteel'.

De bank laat op een steenworp afstand een nieuw hoofdkantoor bouwen, op de plek van het oude hoofdkantoor van De Bijenkorf en de Hema dat al jaren leeg stond. Het Zandkasteel wordt omgebouwd tot een appartementencomplex met woningen in het middensegment. Een enorme investering voor de ontwikkelaars OVG en G&S. Ontwikkelaar Change= realiseert zeshonderd woningen voor starters in het gebied.

De kantorenmarkt in Zuidoost leeft op omdat het gebied rondom het station de afgelopen jaren enorm is opgeknapt, zegt Van Leersum. 'In 2012 is bijvoorbeeld concerthal de Ziggo Dome geopend. Er is nu echt wat te beleven, met een levendig plein, waar je goed kunt lunchen. Dat er woningen in het middensegment komen, geeft het gebied ook een enorme boost. Ook het winkelgebied wordt de komende jaren verbeterd.'

Tien jaar geleden waren kantorenlocaties goed met de auto bereikbare terreinen aan de randen van steden, met enkel kantoorgebouwen. Nu willen bedrijven zich vestigen op plekken met veel voorzieningen, die ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn. Dat speelt Zuidoost in de kaart.

Het is dan ook vooral het gebied rondom station Bijlmer Arena dat het goed doet. Hoe verder daarvan af, hoe slechter het gaat. Twee tramhaltes in zuidelijke richting ligt kantorenterrein Amstel III, naast ziekenhuis AMC. Een ouderwetse monofunctionele locatie die wat mistroostig aandoet. Hier is de leegstand veel hoger en gooien banken kantoren nog in de executie-uitverkoop omdat de eigenaren — vaak Duitse fondsen van particulieren — al lang niet meer aan de betalingsverplichtingen voldoen. Zo ook deze maand.

Wie station Holendrecht uit wandelt, loopt direct tegen Holendrecht Centre aan, een groot, wit en leeg gebouw. De beveiligingscamera's en de overkoepelde entree zijn groen uitgeslagen. De personeelsingang is overwoekerd met stekelige bramenstruiken.

Toch was Steven Zeeman, van de grote Amerikaanse belegger Greystar, direct enthousiast toen ontwikkelaar Blauwhoed voorstelde om het pand te kopen, te slopen en een campus met 1500 woningen voor studenten en starters te bouwen. 'Je moet daar doorheen kunnen kijken', zegt Zeeman over de uitstraling van het gebied en het gebouw.

Hij wijst erop dat drie jaar geleden ook niemand geloofde in het gebied Diemen-Zuid, dat vol stond met lege kantoren. Maar de studentencampus die daar is gebouwd en die Greystar vorig jaar kocht, is een enorm succes. 'Alle studentenwoningen zijn verhuurd, de wachtlijsten zijn lang. De nabijgelegen koopwoningen gaan als warme broodjes over de toonbank.'

Greystar mikt met het project in Zuidoost op studenten, starters en werknemers van het AMC. 'Er komen daar 15.000 mensen per dag. Er studeren bijna 10.000 studenten. Uit onderzoek blijkt dat een groot deel daarvan hier wil wonen', zegt Zeeman.

'Amsterdam binnen de ring is zo waanzinnig duur geworden, dat kunnen starters niet betalen. Wij maken de ruimtes wat kleiner, tussen de 20 en 70 vierkante meter, zodat ze ook voor deze doelgroep betaalbaar zijn. Daarbij creëren we gezamenlijke studie- en leefruimten.' Zeeman wijst erop dat naast Holendrecht Centre al een kantoor is omgebouwd tot een complex met 450 studentenwoningen waarvoor een wachtlijst is. Naast woningen komen er op de campus voorzieningen als een supermarkt, sportschool, horeca, en sportvelden.

Een straat verderop drinkt Bas van Rossum een kop koffie bij Coffeemania, nu nog het enige koffiezaakje in de wijde omtrek. De komst van woningen en voorzieningen maakt het gebied ook een meer aantrekkelijke kantorenlocatie, verwacht Van Rossum. Hij werkt bij Zocity, een bureau dat met financiering van vastgoedeigenaren en steun van de gemeente probeert de belangen in Amstel III op één lijn te brengen en projecten initieert om het gebied te transformeren.

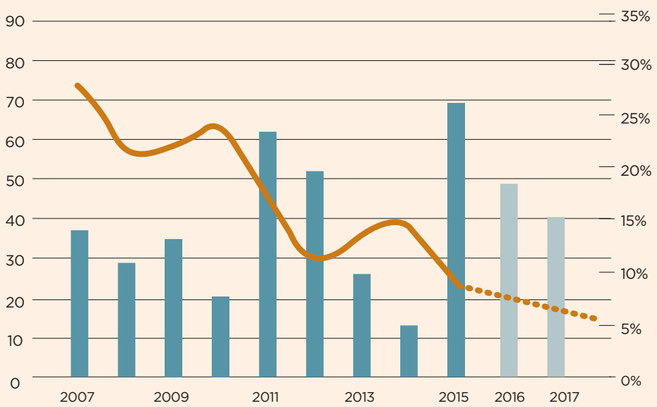
Van Rossum merkt dat de interesse van ontwikkelaars en beleggers in Amstel III sinds een jaar aantrekt. 'Er zijn plannen om nog twee andere lege panden te ontwikkelen tot woningcomplexen.' En voor het leeggekomen grote kantoor van zakenbank RBS achter het Holendrecht Centre werden al snel nieuwe huurders gevonden. Verschillende biotechbedrijven nemen er hun intrek.

En de veiligheid? Holendrecht staat in de Amsterdamse veiligheidsindex nog steeds 'in het rood'. Maar Van Rossum zegt: 'Geef het nog drie jaar. Dan is dit echt een aantrekkelijk en goed bewoonbaar gebied.'

**Niet naar de chique Zuidas**
**Hoofdkantoor Exor van de steenrijke Agnelli's ging naar Hoogoorddreef 15**

**Transformatie**
**'De Ziggo Dome, een prima lunchplein: er is nu echt wat te beleven in Zuidoost'**

## Zuidoost Arena Minder leegstand



Bron: CBRE Research