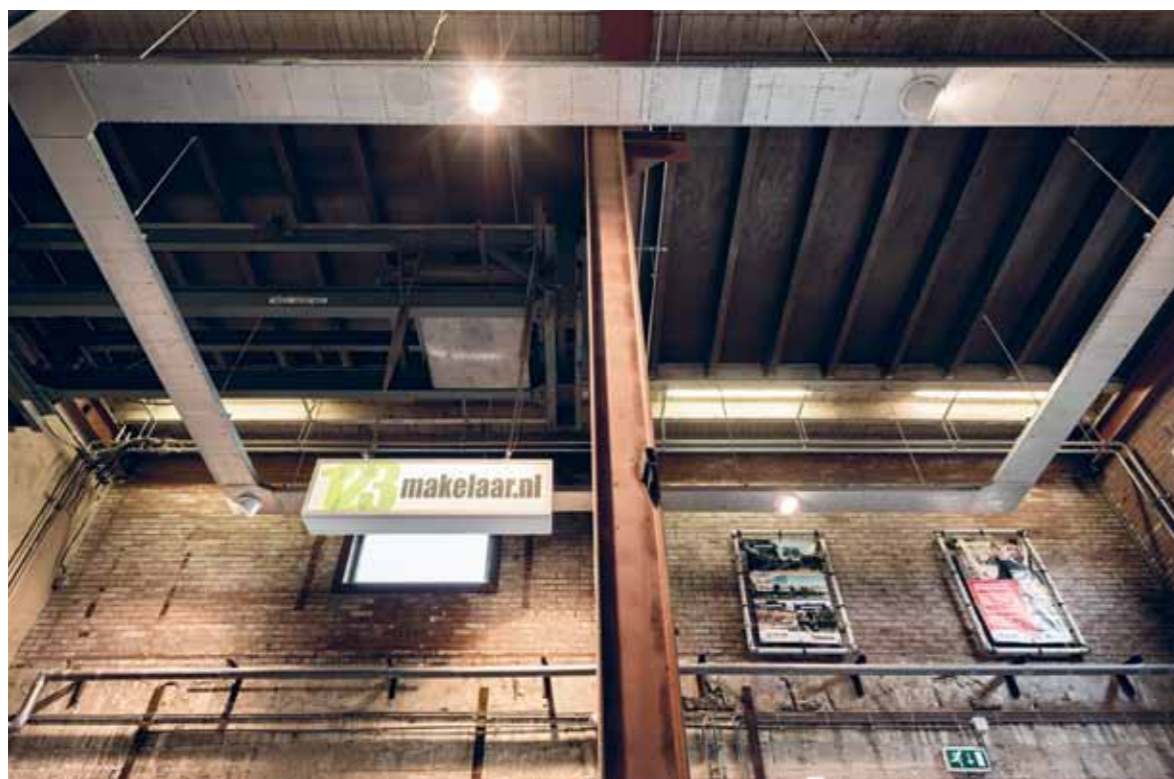


123MAKELAAR, RAMON BROUWER, MAKELAAR EN TAXATEUR

‘ALS ER NIETS VERANDERT, GOOIEN ONTWIKKELAARS HET BIJLTJE ERBIJ NEER’

Ramon Brouwer maakt zich zorgen. Terwijl de markt smeekt om woningen, zet de politiek een slot op koop en huur in de vrije sector. Dat werkt niet. De eerste gevolgen zijn inmiddels zichtbaar: ontwikkelaars houden het voor gezien. Een teken aan de wand, stelt Brouwer. ‘Ik voorzie grote problemen als de gemeente niet op haar schreden terugkeert.’



1

Het avontuur van Ramon Brouwer en 123makelaar begon allemaal in 2009 met een herbouwwaarde taxatie van het oude Stork-complex. Brouwer zag al snel de potentie van het gebouw en de plek. Dus tekende hij zelf voor zijn bedrijf op deze locatie. Het werd een van de eerste grote transformatieprojecten in Noord: 30.000 m2 fabrieksterrein werd getransformeerd naar bedrijfsverzamelgebouw voor creatieve ondernemingen, een evenementenhal en een foodmarkt. 123makelaar zit er zelf ook. Met veel plezier, want: Noord bruist! ‘Deze buurt was vroeger het afvalputje van Amsterdam, maar

dat is behoorlijk veranderd’, vertelt Brouwer. ‘Noord heeft een enorme potentie met de ligging aan het IJ, dicht bij het centrum maar toch alle rust en de energie van de creatieve industrie. De charme van de buurt zit ook in de diversiteit. Je hebt hier gezellige en dorps woonwijken met de Noorddeling en de yup. Ik hoop dat het een gezonde mix blijft.’

ALLROUND MAKELAAR

Het stoere onderkomen van 123makelaar past goed bij het bedrijf, vindt Brouwer. ‘Wij zijn geen standaard



2

woningmakelaar, maar hebben een brede oriëntatie. Of het nu gaat om herontwikkeling, fiscale zaken, erfpacht, transformatie of sloopnieuwbouw: wij zijn van alle markten thuis. 123vastgoedexpertise verzorgt taxaties en consultancy op het gebied van commercieel vastgoed en huurwoningen. Dat vormt onze kracht. Bij dat alles staan de mensen voorop.’ In de loop der jaren heeft hij met veel plezier de meest uiteenlopende klanten bijgestaan met deskundig advies. Daarbij zag hij gaandeweg de schaarste op de woningmarkt toenemen. Over de oorzaak heeft hij zo zijn eigen ideeën: een opeenstapeling van een al bestaand woningtekort dat werd verveelvoudigd door 6 jaar crisis waarin geen paal de grond in is gegaan, terwijl de vraag ieder jaar toenam. De ton belastingvrije schenking die eind 2014 werd afgeschaft, vormde het startschot om de eerste kopers op gang te brengen die hier gebruik van konden maken. We hadden verwacht dat deze opleving op 1 januari 2015 voorbij zou zijn. Het tegengestelde was het geval,



3

1_ Stoer onderkomen van 123makelaar

2_ Luchtfoto van “de overkant” het eerste grote transformatie-

project in Noord
3_ 123makelaar op het oude stork complex



4

want de gehele meute was in gang gezet. De vraag is er namelijk altijd al geweest, alleen het vertrouwen, de financiering en het aanbod waren er niet.’

ZORGEN

Juist in het licht van die enorme vraag, baart de huidige koers van de gemeente hem zorgen. ‘Wij lopen tegen een excessieve stijging van de woningprijzen aan, zowel in koop als huur. De gemeente Amsterdam wil woningen betaalbaar en beschikbaar houden voor de sociale en middenklasse huur. Het doel is goed, maar de middelen die ze daarvoor bedacht hebben, zijn dat niet. De 40-40-20-regel (40% sociale huur, 40% midden huur en 20% dure koop en huur) en de 50-50-regel (50% sociale en 50% middenhuur) zorgen er juist voor dat de afstand tussen partijen op de woningmarkt groter wordt en de huur- en kooprijzen van de vrije sector verder zullen stijgen, omdat een gezonde marktwerking ontbreekt.’

Ook het voorgenomen en strakke beleid voor verhuur aan woongroepen – een mooie maatregel om meer huishoudens onder één dak te kunnen huisvesten – is in zijn ogen een slechte zet. ‘Ik voorzie grote problemen als de gemeente niet op haar schreden terugkeert. Als er niets verandert, zullen ook ontwikkelaars massaal het bijltje erbij neergooien en Amsterdam ontlopen. Dan maken ze af wat sinds 2015 is ingezet, maar is de kans klein dat er nog nieuwe projecten bijkomen. Ik hoor

‘WIJ LOPEN TEGEN EEN EXCESSIEVE STIJGING VAN DE WONINGPRIJZEN AAN, ZOWEL IN KOOP ALS HUUR’

overall dezelfde geluiden: “Er gaat voorlopig geen paal de grond in!” Dat moet je niet willen als stad.’

DOORGESLAGEN REGULERING

De oplossing is wat hem betreft duidelijk: weg met de doorgeslagen regulering! ‘De politiek moet ophouden om dingen te verzinnen waardoor de markt zijn werk niet kan doen. Er liggen talloze bedrijventerreinen die

5



6

getransformeerd kunnen worden naar wonen en waar de markt graag aan de slag wil. Bestemmingsplantechnisch is de gemeente in Noord goed bezig, maar dat wordt nu tenietgedaan door de strenge regels. Dat is zonde, gezien de schreeuwende behoefte aan woningen. Ik zou dan ook willen zeggen: “Gemeente, keer op je schreden terug, en maak een einde aan deze onwerkbaar situatie! Als je nu de knop omzet, kan de woningnood in 2021 zijn opgelost.”

Druk van de ketel halen

Versoepeling van de diverse regels is in ieders belang, stelt Brouwer. ‘Het aanbod neemt toe, want ontwikkelaars gaan weer volop ontwikkelen en de vraag neemt af als je meerdere eenpersoonshuishoudens onder één dak samenbrengt. Dit kan de druk sneller van de ketel halen – en dat is hard nodig. Ik hoop dat er gauw weer een situatie ontstaat waarbij kopers even de tijd krijgen om dingen te vergelijken, want zoals het nu gaat, is het niet gezond. Op slechte woningen komen evenveel mensen af als op goede, en ze zijn bereid om evenveel te bieden. Waardedrukkende effecten zoals erfpacht of achterstallig onderhoud worden voor lief genomen en hebben vrijwel geen drukkend effect op de marktwaarde. Dat is zorgelijk. Ik moet als taxateur de marktwaarde taxeren, terwijl de economische waarde meer voor de hand zou liggen. Die twee kunnen soms flink uiteenlopen.’ ■

VIER VRAGEN AAN RAMON BROUWER

WAT VOND JE 10 À 15 JAAR GELEDEN VAN DE STAD? EN NU?

‘Altijd een bijzondere stad geweest met een diversiteit aan verschillende culturen en mensen. Dat is nog steeds zo, maar de toename van het aantal toeristen in het centrum baart mij wel zorgen.’

WAT IS DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?

‘Als gevolg van de diverse vernieu-

wingsprojecten zie je dat het in steeds meer wijken prettig wonen is. Men spreekt niet echt meer van “slechte” wijken. Daarentegen wordt het centrum steeds onleefbaarder vanwege de enorme toestroom van toeristen en dagjesmensen.’

LEUKSTE NIEUWE WINKEL?

‘Blijft de Bijenkorf. Voor ieder wat wils.’

FAVORIETE PUBLIC SPACE?

‘Filmmuseum EYE.’

4_Binnenkant van 123makelaar en 123vastgoedexpertise

5_Favoriete public space Film Museum Eye

6_123makelaar, Ramon Brouwer, makelaar en taxateur