

'MAATSCHAPPELIJKE THEMA'S ALS MAATSTAF BIJ FINANCIERING'

ERIK STEINMAIER
SECTORDIRECTEUR REAL ESTATE

ABN AMRO

Nederland staat voor grote opgaven. Op thema's als 'de energietransitie' en 'betaalbaar wonen' moeten snel meters gemaakt worden. De vastgoedmarkt kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren, stelt Erik Steinmaier. ABN AMRO helpt partijen om die rol te pakken en in te vullen.





Vastgoed heeft impact op mensen. Hoe mooi is het dan als je een functie hebt waarin je ervoor kunt zorgen dat die impact positief is. Erik Steinmaier zit op zo'n post. Als sectordirecteur houdt hij zich dagelijks bezig met actuele thema's, zoals betaalbare

woningen creëren, de aanpak van achterstandswijken, de energietransitie en sociale innovatie. 'Dat zijn dingen die ons allemaal raken, en waar wij als bank mede vorm aan mogen geven. Daar word ik warm van. Onze klanten – vastgoedontwikkelaars en beleggers – werken allemaal op hun eigen manier aan de transitie naar een duurzame samenleving. Dat is een enorme opgave, en het is mooi als je daar als bank iets in kunt betekenen.' Dat doet ABN AMRO op verschillende manieren. Vastgoedfinanciering is daar één van. Maar de bank doet meer dan projecten financieren: zij is ook kennispartner en verbinder tussen relevante partijen uit haar netwerk.

WAT IS DE ROL VAN DE VASTGOEDMARKT BIJ DE GROTE MAATSCHAPPELIJKE ISSUES? 'Die rol is groter dan men vaak denkt. Neem de energietransitie. 40 procent van de CO₂-uitstoot komt uit de gebouwde omgeving. Daar kun je als sector dus een rol van betekenis spelen. En dat moet ook, want het klimaatakkoord van Parijs dwingt ons daar de komende jaren veel meters mee te maken. Er worden op veel fronten initiatieven ontplooid. Het aanleggen van gasloze wijken is daar één van. Er zijn 27 wijken aangewezen waar pilots komen met gasloos bouwen. Dat vraagt investeringen, ook van gebouweigenaren. Een ander thema waar de sector echt impact kan hebben, is betaalbaar wonen. Tot 2030 komen er in onze steden een half miljoen woningen bij. Dat is een enorme bouwopgave. Maar niet alleen dat. Het bouwen vindt plaats in het licht van verduurzaming. We moeten bij alles dus ook nadenken over circulariteit, energiezuinig bouwen en een duurzame omgang met materialen.'

WAT KAN DE BANK DAARIN BETEKENEN? 'Wij kunnen meedenken over oplossingen. De thema's zijn dermate groot dat we die alleen samen met anderen succes-

vol kunnen aanpakken. Daarom zijn we bijvoorbeeld actief in de Dutch Green Building Council (DGBC), een netwerkorganisatie voor partijen in de bouw- en vastgoedwereld. De missie: het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Dat vraagt niet alleen de inzet van bouwers, ontwikkelaars en beleggers, maar ook van bedrijven die gebruikenmaken van dat vastgoed, zoals retailers. In een speciale werkgroep van de DGBC denken wij samen met vastgoedpartijen en retailers na over de vraag, hoe we met elkaar de energietransitie op winkelvastgoed vorm kunnen geven. Dat is deels een kwestie van financiering, maar niet alleen. We hebben op dit vlak ook inhoudelijke expertise en een netwerk. Beide delen we graag.'

HOE GROEN IS ABN AMRO EIGENLIJK ZELF? 'Wij zijn koplopers op het gebied van duurzaamheid, omdat we dat een belangrijk thema vinden. Daarom geven we zelf ook het goede voorbeeld, bijvoorbeeld met CIRCL, het circulaire paviljoen bij ons hoofdkantoor in Amsterdam. Dat paviljoen is niet alleen neergezet met de bedoeling om zelf kennis op te doen over circulariteit, maar ook om die kennis te delen met marktpartijen. Wij geloven in "right to copy" in plaats van in copyright – en dat werkt. Mensen van over de hele wereld komen naar CIRCL om inspiratie op te doen en te leren over duurzaam en circulair bouwen. We hadden laatst zelfs een delegatie uit Zuid-Korea over de vloer.'

WAT ZIE JIJ ALS DE BELANGRIJKSTE UITDAGING VOOR DE VASTGOEDMARKT? 'De focus houden op de lange termijn. Het gaat nu weer goed met de economie. Dat merken we ook aan onze klanten. Er is veel vraag naar vastgoed. Dat is mooi, want dat betekent dat partijen weer winstgevend zijn en bij kunnen dragen aan de economie. Maar het gevaar is dat ze zich laten verleiden tot kortetermijndenken en daarmee de bijdrage die ze als vastgoedmarkt aan Nederland kunnen leveren, uit het oog verliezen. Het is belangrijk om nu het hoofd koel te houden en niet te gaan voor de snelle winst, maar je af te blijven vragen, hoe je bij kunt dragen aan het creëren van een betere wereld.'

VOORUITBLIK 2019 ZAKELIJK

WAT ZIJN DE PLANNEN VOOR 2019?

Wij zijn momenteel een zeer actieve financier en kennispartner voor de gebouwde omgeving in Nederland. Dat zullen we in 2019 blijven, waarbij we nog meer de dialoog met onze klanten aangaan over hun en onze ambities op het gebied van energietransitie, circulariteit en sociale impact.

GROOTSTE UITDAGING?

De grote bouwopgave die er ligt, vooral in de woningmarkt. En die vervolgens duurzaam invullen.

WAT STAAT OP DE PLANNING WAAR JE JE OP VERHEUGT?

Er staan veel mooie projecten op stapel voor 2019. Dus veel om naar uit te kijken.

WAT GA JE KOMEND JAAR ANDERS AANPAKKEN?

Meer tijd nemen voor de persoonlijke dialoog met onze klanten.

VOORUITBLIK PERSOONLIJK

WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2018?

Meer tijd nemen voor reflectie. Soms moet je echt uit de waan van de dag om tot de juiste ideeën te komen.

WAT STAAT IN JE AGENDA WAAR JE OP VERHEUGT?

Een (kleine) wereldreis naar Zuid-Amerika.

TERUGBLIK 2018 ZAKELIJK

DE GROOTSTE LES VAN 2018 WAS VOOR MIJ...

Dat we als vastgoedmarkt onze rol voor de maatschappij niet moeten onderschatten.

WELK CIJFER GEEF JE 2018?

Een 7; een goed jaar, maar nog veel ruimte voor verbetering.

BESTE ZAKENLUNCH OF -DINER

Closing dinner bij Beulings in Amsterdamse grachten-gordel

VERSTE ZAKENREIS

Ben niet verder dan Cannes gekomen.

MOOIESTE DEAL

Bajeskwartier

BESTE BEURS

PROVADA

MOOIESTE STAD

Mijn eigen stad – Amsterdam

GROOTSTE IRRITATIE

Kortetermijndenken dat her en der weer de kop opsteekt.

GROOTSTE MISSER

VS stapt uit het klimaat-akkoord

WELKE APP HET MEEST GEBRUIKT

Whatsapp

BESTE EVENT

Het WeMakeTheCity-festival in Amsterdam vond ik echt heel goed.

TERUGBLIK 2018 PERSOONLIJK

WELK CIJFER GEEF JE 2018?

Een 8, valt niet veel meer te wensen

TOPSERIE NETFLIX

Casa de Papel

SPORTIEVE HOOGTEPUNT

Zelf de halve marathon van Amsterdam gerend.

BOEK

Sapiens en Homo Deus van Yuval Noah Harari

BESTE AANKOOP

Juist geen leaseauto meer.

VAKANTIE

Echte vakantie moet nog komen.

LEUKSTE STEDENTRIP

Naar Split, Kroatië

LEUKSTE FESTIVAL

De Parade

AVONTUUR

Toch wel grotduiken in Kroatië.

ONVERSLAANBAAR

Europese Ryder Cup team.

DANKBAAR

Mijn gezin in goede gezondheid.

RESTAURANT

Hendrix, pal bij mij voor de deur (praktisch!)

WAT WAS VOOR JOU DE GROOTSTE LES UIT 2018?

De grootste les uit 2018 vind ik dat we als vastgoedmarkt onze rol voor de maatschappij niet moeten onderschatten. En dat nadrukkelijk niet alleen omdat veel van ons financieel kapitaal vastzit in stenen, maar omdat deze stenen ook significant kunnen bijdragen aan ons menselijk en sociaal kapitaal. Zo houden we met betaalbare woningen onze steden en wijken divers en bereikbaar, ook voor gezinnen met een smallere beurs. Ook wordt er inmiddels veel privaat geld geïnvesteerd in de broodnodige verbetering van ouderenhuisvesting. En met verdere investeringen in onze top scienceparks leveren we een bijdrage aan de creatie van hoogwaardige banen en onze economische concurrentiepositie. Alleen maar voorbeelden waarin de vastgoedmarkt een belangrijke rol speelt voor Nederland. Als ABN AMRO hier als financier of kennis- en netwerkpartner een waardevolle bijdrage aan kan leveren, heb ik mijn werk gedaan.



HOE GEVEN JULLIE ZELF INVULLING AAN DIE

VERANTWOORDELIJKHEID? ‘Bij het beoordelen van een financieringsaanvraag kijken wij niet alleen naar de financiële kant, maar ook naar de maatschappelijke kant. Wat is de toegevoegde waarde van een gebouw, project of portefeuille voor de stad? Wat is de impact op de lange termijn en in de volle breedte van de stad? Niet alleen qua duurzaamheid, maar ook qua sociale cohesie. Draagt een gebouw bijvoorbeeld bij aan de diversiteit in een wijk? Dit zijn tegenwoordig belangrijke vragen, en door die te stellen kun je richting geven aan de invulling van steden.’

WELK PROJECT IS QUA DUURZAAMHEIDAMBITIE TOP

OF THE BILL? ‘Het Bajeskwartier. Met de herontwikkeling van de Bijlmer Bajes in Amsterdam hebben we de ontwikkelaar AM samen met andere partners kunnen helpen bij de realisatie van 1350 woningen op een bijzonder duurzame manier. De hele wijk is energieneutraal vanaf de tekentafel en er wordt ook slim gebruikgemaakt van de omgeving. Zo wordt bijvoorbeeld het warmteoverschot van een datacenter in de buurt gebruikt om de wijk te verwarmen. De circulaire ambities liggen hoog: 98 procent van de materialen kan hergebruikt worden. Het was goed om te zien dat de gemeente Amsterdam en het Rijksvastgoedbedrijf bij het tenderen van dit project veel aandacht hebben besteed aan het thema circulariteit. Het gaat tegenwoordig gelukkig niet meer om de laagste prijs, maar vooral om de vraag wat de positieve impact van een project is. En die is bij het Bajeskwartier groot.’

HOE KRIJGT HET THEMA SOCIALE VERNIEUWING

VORM? ‘Dat is goed te zien in Kanaleneiland in Utrecht. Diverse marktpartijen hebben voor deze voormalige vogelaarwijk een plan gemaakt om de wijk diverser en beter te maken. Zelf hebben wij een rol gespeeld bij de financiering van diverse woningontwikkelingen daar. Daar is lef voor nodig. Op het moment dat je met een investeringsvoorstel komt voor zo’n wijk, zijn er wel wat gefronste wenkbrauwen te zien. Zo’n project lukt alleen met partijen die erin geloven en bereid zijn daar actief in te investeren, zoals Aventicum en Vesteda. Maar dit zijn ook bij

uitstek de plekken waar je echt verschil kunt maken. Tien jaar geleden durfde je in Kanaleneiland nauwelijks de straat op, en als je kijkt hoe de wijk er nu voorstaat, dan kunnen we trots zijn.’

WELK THEMA STAAT ER VOOR VOLGEND JAAR PROMI-

NENT OP DE AGENDA? ‘Circulariteit. Wij stimuleren de overgang naar een circulaire economie. Zo willen we een blauwdruk maken voor mkb’ers die niet de tijd en de expertise hebben om hun bedrijfspand circulair vorm te geven. Daarom komen we volgend jaar met praktische instrumenten rondom een “circulair warehouse”. Ook gaan we actief aan de slag met materiaalpaspoorten die inzichtelijk maken welke materialen er in een pand verwerkt zijn, en met Madaster, een duurzame versie van het Kadaster. Zo kunnen ondernemers die een bedrijfshal willen realiseren dat vanaf de tekentafel duurzaam en circulair doen.’

IN HOEVERRE GAAN THEMA'S ALS DUURZAAMHEID EN

SOCIALE VERNIEUWING IN 2019 EEN ROL SPELEN BIJ DE FINANCIERING? ‘We gaan actief de dialoog met onze klanten zoeken over die thema’s, en ze ook echt als maatstaf nemen voor de financiering. Daarbij hanteren we een holistische aanpak. We kijken dus niet alleen naar stenen, maar bijvoorbeeld ook naar mobiliteit. Komt er een grote parkeergarage of kiezen partijen voor een *car sharing*-concept? Wordt er in de waterhuishouding regenwater gebruikt bij het doorspoelen van het toilet? Dergelijke dingen gaan meer gewicht in de schaal leggen. Verder gaan we meer datagedreven opereren. Beslissingen over vastgoedfinancieringen zullen in toenemende mate genomen worden op basis van data. Daarmee wordt de besluitvorming objectiever. Wel of geen financiering is dan geen kwestie meer van opinie of “onderbuik”, maar van harde data. Dat maakt het gesprek met de klant een stuk makkelijker.’

HOE ZIE JE DE TOEKOMST?

‘Ik ben positief gestemd, mits we de ingezette lijn richting een duurzame wereld vasthouden. We hebben al veel bereikt, maar er is ook nog heel veel te doen. Ik merk dat partijen steeds meer doordrongen raken van hun verantwoordelijkheid in dezen. Dat vind ik hoopgevend.’ ■