

# Rob Vester

## over brandweermannen, politieagenten en onderwijzers

SYNTRUS ACHMEA RE&F GAAT VOOR LEF EN CREATIVITEIT



ROB VESTER

director ontwikkelingsbedrijf  
Syntrus Achmea RE&F

De middeninkomens hebben het de laatste jaren zwaar. Wonen in de stad is voor velen nauwelijks meer bereikbaar. Een slechte zaak, vindt *Syntrus Achmea Real Estate & Finance*, want juist deze groep mensen is cruciaal voor een gezonde, leefbare stad. Daarom zet Syntrus Achmea namens zijn opdrachtgevers, institutioneel beleggers, sterk in op woningen in het middeldure segment. Want: wie wil er nu wonen in een stad zonder brandweerlieden, politieagenten of verpleegkundigen?

TEKST — Petra Pronk  
FOTOGRAFIE — Peter van Aalst

**V**rij overzichtelijk, zo typeert *Rob Vester*, director ontwikkelingsbedrijf van Syntrus Achmea Real Estate & Finance, de woningbouwopgave waar Den Haag voor staat. 'Er is wereldwijd sprake van een trek naar de steden; dus ook in Den Haag. De verwachting voor Den Haag is dat er tot 2025 25.000 mensen bijkomen. Die moeten allemaal een plek krijgen. Dat betekent globaal dat er binnen een paar jaar zo'n 12.500 woningen gebouwd zullen moeten worden. Dat is een flinke opgave.' Syntrus Achmea RE&F draagt daar een stevige steen aan bij. Het ontwikkelingsbedrijf van de vermogensbeheerder verwerft vastgoed voor Nederlandse pensioenfondsen, verzekeraars en charitatieve instellingen. De twee belangrijkste pijlers zijn woningen en zorgvastgoed, met daarnaast retailontwikkeling in eigen beheer. >

**‘Den Haag staat de komende jaren voor de uitdaging een groeiend aantal mensen te huisvesten.’**



### Thema's

Thema's die de komende jaren een belangrijke rol gaan spelen in de binnenstad zijn volgens Rob Vester verdichting, transformatie, aandacht voor de openbare ruimte en een verschuiving in de vervoersstromen. 'In de stad van de toekomst rijden minder auto's, en is er dus ook minder behoefte aan parkeerplaatsen. Daar staat tegenover dat het OV veel belangrijker wordt en dat er veel meer gefietst gaat worden. Het accent verschuift van het bouwen van parkeergarages naar het bouwen van fietsenstallingen. Dat betekent ook een andere inrichting van de openbare ruimte.'

Syntrus Achmea RE&F is vanwege zijn langetermijnvisie een goede partner voor Den Haag. 'Wij zijn een partij die blijft. Wij zitten lang aan ons vastgoed vast, dus hebben we er alle belang bij om beslissingen te nemen die voor de lange termijn goed zijn. Daarnaast zijn we ook bereid om met gemeenten prestatieafspraken voor meerdere jaren te maken.'

### Middeninkomens

De focus ligt vooral op huurwoningen in het middeldure segment (tot 1000 euro). 'In bijna alle grote steden lopen de prijzen van woningen in de binnenstad zo hoog op dat mensen met een middeninkomen tussen wal en schip dreigen te raken', stelt Vester. 'Dan praat je over de brandweermannen, de onderwijzers, de verpleegkundigen. Dat zijn de mensen die onze steden op gang houden. We vergeten het wel eens, maar deze groep vormt de smeerolie van de samenleving en van de steden. Wat is een stad zonder politie, brandweer, onderwijzers en verpleegkundigen? Zou je in zo'n stad willen wonen?'

02 Rob Vester

03 Kortenaerkade

Nee toch! Dus is het van groot belang dat we ook voor deze doelgroep een fatsoenlijk en betaalbaar onderdak realiseren.'

### Lef en creativiteit

Diversiteit is een voorwaarde voor een leefbare stad. Daarom heeft Syntrus Achmea RE&F voor haar klanten de afgelopen jaren een zeer divers palet woningen gerealiseerd voor allerlei doelgroepen. De rode draad in al die projecten: lef en creativiteit. Een mooi visitekaartje is het Wijnhavenkwartier. 'Het Wijnhavenkwartier is echt een uniek project', zegt Rob Vester. 'We hebben hier een oud ministerie, echt zo'n oerlelijke betonkolos, helemaal gestript en getransformeerd naar een mooi eigentijds appartementencomplex met retail in de plint en plek voor de Leidse Universiteit. Die menging van

functies bevordert de leefbaarheid van de buurt. Voor de renovatie was dit een *unheimisch* stukje stad. Inmiddels is het een levendig stukje binnenstad langs de Haagse Loper.'

### Upgrade

Ook is er flink geïnvesteerd in diverse "pracht" wijken. Neem de Oriënt in Transvaal met 149 appartementen, of het project Kloosterburen in Moerwijk met grondgebonden woningen. Allebei prima verhuurd. 'Met dit soort projecten leveren we echt een bijdrage aan de kwaliteit van de stad', stelt Vester. 'In prachtwijken zie je veel sociale huurwoningen en woningen van huisjesmelkers. Wij kiezen er bewust voor om het aanbod te verbreden met kwalitatief goede grondgebonden woningen van rond de 800 euro, zodat ook gezinnen de kans krijgen zich in Den Haag te vestigen. Daarmee geef je een wijk echt een upgrade. Wij geloven dat een aantal van die prachtwijken op termijn een meer dan gemiddelde waardegroei gaan doormaken. Door hier vroegtijdig in te investeren dragen we bij aan een gedifferentieerd woningaanbod en dat is uiteindelijk ook in het belang voor onze opdrachtgevers.'

### James

Ook de bovenkant van de markt wordt bediend, bijvoorbeeld met *de Kortenaerkade*. Dit voormalige kantoorgebouw is getransformeerd in een hoogwaardig wooncomplex. Op deze prachtige locatie tegenover de Koninklijke Stallen experimenteert Syntrus Achmea RE&F met een bijzonder servicecontract. 'We hebben samen met de beheerder een app ontwikkeld, James genaamd. Net zoals de klassieke butler verzorgt die allerlei services op afroep. Dat loopt van huishoudelijke hulp tot babyoppas, en van carwash tot repair. We geloven dat de servicecomponent in binnensteden de komende jaren een grote vlucht zal nemen.'

Al met al tekende Syntrus Achmea RE&F in Den Haag de afgelopen jaren voor bijna 1000 appartementen, 200 grondgebonden woningen en 120 zorgappartementen. Daarmee leverde het een respectabele bijdrage aan de woningbouwopgave van deze stad. 'Den Haag staat de komende jaren voor de uitdaging een groeiend aantal mensen te huisvesten', stelt Rob Vester. 'We hebben daar samen met andere partijen al een flinke bijdrage aan geleverd, en in die lijn willen we graag doorgaan.'

