

ROB VESTER, DIRECTOR ONTWIKKELINGSBEDRIJF
SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE

‘WIJ ZIJN ER VOOR BRANDWEERMANNEN, POLITIEAGENTEN, LEERKRACHTEN EN VERPLEEGKUNDIGEN’

Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, te weinig voor een koopwoning, en de huizen die ze wel kunnen huren zijn schaars. Dat is de huidige positie van de middenklasse op de woningmarkt – en dus de uitdaging voor Amsterdam, stelt **Rob Vester**. ‘Een stad kan niet zonder brandweerlieden, politieagenten, verpleegkundigen en onderwijzers.’

Wereldwijd is er sprake van een trek naar de steden. Daardoor neemt de druk op de woningmarkt toe en dat werkt prijsopdrijving in de hand. Vooral de middenklasse is daarvan de dupe, stelt **Rob Vester**. ‘In Nederland hebben we een grote voorraad sociale huurwoningen en een grote voorraad koopwoningen. Daarnaast is er een kleine voorraad vrijesectorwoningen, grotendeels in het middensegment. De middenklasse, die daarop is aangewezen, valt dus tussen wal en schip: er zijn te weinig huurwoningen in het middensegment. Als we niets doen, worden deze mensen langzaam de stad uitgedrukt. Dat is slecht voor de stad en maatschappelijk niet wenselijk. Brandweerlieden, politieagenten, verpleegkundigen en onderwijzers zijn de smeeroelie van de stad. Zonder hen ligt het dagelijks leven plat. De belangrijkste uitdaging voor Amsterdam is dan ook: de middeninkomens aan de stad binden.’

Aan Syntrus Achmea RE&F zal het niet liggen. ‘Het verwerven, ontwikkelen en realiseren van middeldure vrijesectorwoningen, tussen 700 en 1200 euro, is ons vak. Daarom hebben we de afgelopen jaren namens onze klanten structureel belegd in Amsterdam, niet alleen op toplocaties, maar ook buiten de ring op sublocaties.’ Daarbij speelt het bedrijf creatief in op



belangrijke trends, zoals de deeleconomie. ‘De nieuwe generatie verlegt de focus van *assets* (bezit) naar *access* (beschikbaarheid). Veel jongeren vinden het niet meer belangrijk om een koopwoning te hebben; zij willen gewoon wonen. Ze hoeven ook geen auto; ze willen zich gewoon verplaatsen. Daardoor zijn bijvoorbeeld stationslocaties ineens aantrekkelijke woonplekken geworden.’

KLEINE STUDIO'S

De oplossing voor de toenemende druk op de schaarse vierkante stadsmeters ligt volgens **Vester** niet in grote dure appartementen. ‘Daarmee ontnem je de mid-

denklasse de kans om in de stad te wonen. De oplossing ligt juist in kleinere appartementen. Dan kan de prijs omlaag en blijft wonen in de stad voor iedereen betaalbaar.’ Hij is dan ook blij met het ‘Blokhokbeleid’, het plan van minister Blok om vanaf 2018 in grote steden units tot 40 m² in de vrije sector te verhuren. ‘Uit onderzoek blijkt dat mensen meer geven om de identiteit van een plek dan om de grootte van de woning. Als je echt gek bent op de stad, ben je gelukkiger met 40 m² op de Dam, dan met 200 m² in Hoofddorp. Bovendien: wie heeft er nu een woonkamer nodig van 35 m²? Er is ook sprake van een nieuwe generatie, die grotendeels buiten leeft. Het café om de hoek is het

1



1_Eigentijdse appartementen in het voormalige kantoorgebouw Molenwerf.
2_Betaalbare huurwoningen in de nieuwe wijk Emerald.

verlengstuk van hun woonkamer en de mensen daar zijn een soort tijdelijke familie. Als je goede voorzieningen in de buurt hebt, zijn kleine woningen geen enkel probleem. Die filosofie ligt aan de basis van ons project Villa Mokum, een studentencomplex met kleine, betaalbare studio's. Dat is een daverend succes.'

De moderne stadsbewoner verplaatst zich graag per fiets. Daarom experimenteert Syntrus Achmea RE&F in Utrecht met een nieuw concept met een extreem lage parkeernorm en goede fietsenbergingen. 'Weg met de smalle gangetjes in krappe bergingen. Makkelijk op de fiets kunnen springen wordt een vanzelfsprekend onderdeel van nieuwe woonconcepten.'

LEEFBAARHEID

Hoe houd je zo'n overvolle stad leefbaar? Het antwoord van Syntrus Achmea RE&F: met lef en creativiteit! 'We installeren bijvoorbeeld boxen in onze appartementen waar postorderbedrijven hun spullen aan kunnen afleveren, zodat bestelbusjes niet drie keer terug hoeven te komen. Verder streven we naar meervoudig ruimtegebruik. Zo hebben we een complex met zonnepanelen op het dak waarmee deelauto's in de parkeergarage worden opgeladen. Ook diversiteit draagt bij aan de leefbaarheid. Daarom bouwen we voor diverse doelgroepen. Van nieuwe grondgebonden woningen

VIER VRAGEN AAN ROB VESTER

WAAR SPREEK JE AF IN DE STAD MET ZAKENRELATIES?

In Circl, zo heerlijk over the top dat ze niet eens jus d'orange hebben, omdat de aanvoer van sinaasappelen milieubelastend zou zijn....

WAT IS JE FAVORIETE NIEUWE PLEK IN DE STAD?

De Gustav Mahlerlaan, die langzaam aan tot leven komt door belegg-

gen van Syntrus Achmea RE&F tijdens de crisis!
BESTE RESTAURANT? Izakaya, culinair Japan op zijn best in de gemoedelijke Pijp van Amsterdam.
FAVORIET EVENEMENT? Art Zuid, een manifestatie waar mijn zoon totaal onder de indruk was van "De gouden schildpad" en waar zelfs BN'ers zich druk maken om de pad te behouden!

2



ER ZIJN TE WEINIG HUURWONINGEN IN HET MIDDENSEGMENT. ALS WE NIETS DOEN, WORDEN DEZE MENSEN LANGZAAM DE STAD UITGEDRUKT. DAT IS SLECHT VOOR DE STAD EN MAATSCHAPPELIJK NIET WENSELIJK.

voor gezinnen tot eigentijdse appartementen in het voormalige kantoorgebouw Molenwerf Amsterdam. We faciliteren de complete 'lifecycle': van 0 tot 88. Van studenten- en starterswoningen in Villa Mokum, gezinsappartementen in Watergraafsmeer, grondgebonden woningen in de Bijlmer tot en met zorgappartementen in De Makroon. Amsterdam heeft ze allemaal nodig!

NUTELLAWINKELTJES

Een uitdaging van een heel andere orde is het managen van het toerisme. Vester wil de stad graag delen met mensen die van al het moois willen genieten, maar hij ziet Amsterdam niet graag overgenomen door luidruchtige bierdrinkende toeristen. 'Hoeveel Nutellawinkeltjes wil je als stad hebben? Amsterdam moet keuzes maken.

Wil je de binnenstad veranderen in een museum of wil je ook nog ruimte bieden aan de eigen inwoners? Voor een dergelijk museum is een prima businessmodel te maken - een ring met hotels om de binnenstad heen en de bewoners verbannen naar de buitenwijken - maar niemand zal dat accepteren. Een leefbare binnenstad vraagt om bewoners. Dus zullen we met z'n allen moeten investeren in een fatsoenlijke leefomgeving. Dat vraagt om initiatieven zoals 1012Inc, waarmee wij ons namens onze klanten langjarig hebben gecommitteerd om de leefbaarheid in het Wallengebied te vergroten. Het realiseren van meer middeldure huurwoningen is een belangrijk instrument om de binnenstad leefbaar en bewoonbaar te houden. Daar zetten wij graag onze schouders onder.' ■