

NICOLE MAARSEN, DIRECTEUR VASTGOED SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE

‘SOCIALE EN MIDDELDURE HUUR IS ALLEEN BETAALBAAR ALS JE OOK DURE KOOP EN HUUR REALISEERT’

De afgelopen tijd luidde belegend Nederland de noodklok over het Amsterdamse woningbeleid. Volkomen terecht, vindt **Nicole Maarsen**. Maar in plaats van blijven steken in de analyse van het probleem, spreekt ze liever zo snel mogelijk over mogelijke oplossingen. ‘We moeten als partijen een ander gesprek voeren: een open dialoog met oog voor elkaars inbreng en belangen.’



1

1_De Makroon,
wonen en zorg onder
één dak vlakbij het
Leidseplein
2_Nicole Maarsen

Er is iets vreemds aan de hand in Amsterdam. De stad is enorm populair en gaat volop mee in de wereldwijde trend van urbanisatie. Dat biedt kansen. Er is geld, vraag, en er zijn locaties. Een uitstekende uitgangspositie voor vastgoedontwikkeling, zou je zeggen. Maar de realiteit is dat institutionele beleggers en ontwikkelaars de stad massaal de rug toekeren en uitwijken naar randgemeentes. **Nicole Maarsen** heeft daar alle begrip voor. Sterker nog, Syntrus Achmea Real Estate & Finance is zelf ook zeer selectief. Torenhoge grondprijzen, oplopende nieuwbouwkosten en nieuwe strenge regels voor de woningmarkt vormen een giftige cocktail die investeren in Amsterdams vastgoed van kwaliteit en voor de gewenste doelgroepen onvoldoende rendabel maakt. ‘Wij willen heel graag investeren, maar net als andere beleggers zijn we momenteel zeer terughoudend in Amsterdam’, stelt **Maarsen**. ‘Het is niet reëel te verwachten dat er onder deze condities nog betaalbaar en kwalitatief



2

gebouwd kan worden. Hier valt gewoon geen gezonde businesscase meer van te maken. Dat is een gemiste kans voor de stad. Het eenzijdige woningaanbod dat nu wordt gepropageerd, draagt op de lange termijn onvoldoende bij aan een diverse en inclusieve stad.’

OPEN DIALOOG

De oplossing ligt volgens **Maarsen** in een open dialoog vanuit het besef dat er sprake is van een gezamenlijk belang. ‘Amsterdam kampt met enorme wachtlijsten en grote woningtekorten. Daar zou de discussie over moeten gaan! En over de vraag hoe we daar als corporaties, beleggers en gemeentes iets aan kunnen doen. De gemeente wil leraren, politiemensen en verpleegkundigen in de stad houden. Wij ook! Wij hebben als belegger veel kapitaal en zetten dat namens onze klanten graag in waar de vraag het grootste is. Laten we het daar dus over hebben, in plaats van over hoe duur de grond mag zijn of

‘HET EENZIJDIGE WONINGAANBOD DAT NU WORDT GEPROPAGEERD, DRAAGT OP DE LANGE TERMIJN ONVOLDOENDE BIJ AAN EEN DIVERSE EN INCLUSIEVE STAD’

hoe lang we een pand niet mogen verkopen. Het gaat nu over de verkeerde dingen, omdat de gesprekken worden belemmerd door gebrek aan vertrouwen. De oplossing ligt in transparantie en het stellen van de juiste vragen: Wie wil je huisvesten? Welke kwaliteit wil je neerzetten? En wat is daarvoor nodig? Zo til je de discussie naar een hoger niveau en gaat het uiteindelijk over de vraag voor welke doelgroepen we welke kwaliteit woningen moeten realiseren.’



Westerhoek, een van de eerste grootschalige transformaties van kantoren naar woningen in Amsterdam.

FINANCIËLE HAALBAARHEID

Voorwaarde voor zo'n constructief gesprek is dat gemeente en markt oog hebben voor elkaars belangen, stelt **Maarsen**. 'Een goed woonbeleid vraagt om een verdiepingsslag, ook van de gemeente. De gemeente zal zich moeten verdiepen in de regels waar wij als beleggers aan onderhevig zijn. Wij gaan voor de zeer lange termijn, en daarom zetten we in op diversiteit. Dat is namelijk cruciaal voor de betaalbaarheid. Wij dragen bij aan betaalbare huur langs de lijn van doelgroepen: we kijken goed wat er nodig is en wie we waar willen huisvesten en waarom. Alleen zo kunnen we een gezonde businesscase bouwen. Sociale en middeldure huur is alleen betaalbaar, als je ook dure koop en huur realiseert. De eenzijdige focus van de gemeente op sociale en middeldure huur is uit dat oogpunt dus heel onverstandig. En bovendien onnodig. Als je verder kijkt dan alleen naar inkomens, en bijvoorbeeld ook het effect van versterving meeneemt in de analyses, dan zie je dat er op de lange termijn meer dan genoeg sociale woningen zijn in Amsterdam.' Het antwoord op de problemen is dan ook niet simpelweg: meer woningen, maar een creatieve uitwerking voor de zeer lange termijn. Het perspectief, ook politiek, moet verkiezingen-proof zijn en dat kan als de lokale politiek en markt kunnen praten over de echte langetermijnwoonbehoeften. 'Door daar met elkaar het gesprek over te voeren, kom je verder', is haar overtuiging. Dat blijkt bijvoorbeeld in Hoofddorp, Badhoevedorp, Amstelveen en Almere, waar die open dialoog met de gemeente al wordt gevoerd. 'Het ontbreken van het onderhandelingsaspect leidt tot meer vruchtbare discussies', constateert **Maarsen**.

'DURF MEE TE BEWEGEN MET DE GLOBALISERING EN DE DIVERSITEIT TE OMARMEN'

GLOBALE STAD

Het pleidooi voor meer diversiteit is niet alleen ingegeven door financiële haalbaarheid, maar ook door aandacht voor de betekenis van de stad voor al haar bewoners, bezoekers, werkgevers, etc. 'Een gezonde langetermijnvisie vraagt ook om oog voor de positie van Amsterdam in internationaal perspectief. Deze stad moet zich ook positioneren in Europa en op wereldschaal, dus moet je er geen dorp van willen maken. Een globale stad vraagt om een divers woningaanbod. Als je bedrijven wilt aantrekken die de economie van de stad een impuls geven, moet je wel hun medewerkers kunnen huisvesten. Dat betekent dat je ook voor hogere inkomens zult moeten willen bouwen. Ik zou dan ook tegen de politiek willen zeggen: Blijf in je rol! Ga niet op de stoel van marktpartijen zitten en durf mee te bewegen met de globalisering en de diversiteit te omarmen. Kijk welke eigenaren je in de stad wilt hebben, en hoe die elk op hun eigen manier kunnen bijdragen aan je woonvisie. *Gebruik* dat verschil tussen institutionele beleggers, private-equityfondsen en family offices. Maar doe dat op basis van wat de stad *nodig* heeft, en niet op basis van politieke emotie, want daarmee doorkruis je de noodzakelijke woningvisie.' ■

VIER VRAGEN AAN NICOLE MAARSEN

WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM?

'Op een groene grasmat, wat we nu de Zuidas noemen, had ik elke zaterdag puppytraining met mijn hond. Het weidse Amsterdam van toen maakte veel indruk op mij!'

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

'De stad was een drukke Nederlandse stad; de stad

is nu een drukke internationale stad.'

WAT IS DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?

'De dynamiek van groei en globalisering resulteert in veel intensiever gebruik van de openbare ruimte. De parken en pleinen worden nu echt gebruikt!'

LEUKSTE NIEUWE WINKEL?

'Joe & The Juice.'

FAVORIETE PUBLIC SPACE?

'Amstelveld.'

