

DE VOOR IEDEREEN TOEGANKELIJKE STAD FOCUS OP DE MIDDENGROEPEN

Het wonen in Amsterdam is onverminderd populair. Dat zegt veel over de aantrekkelijkheid van de hoofdstad. Het zorgt echter ook voor hoofdbrekens: hoe geeft de stad alle groepen die zich melden onderdak? Wethouder Laurens Ivens, CBRE-adviseurs Alexander Buijs en Robbert Arkenbout en Bouwinvest-Director Dutch Residential Investments Michiel de Bruine geven hun visie.



Het was deze zomer een stevige kop waarmee CBRE naar buiten kwam over de situatie op de Amsterdamse woningmarkt: 'Coalitieplannen voor nieuwbouw Amsterdam hebben averechts effect.' Op basis van gesprekken met ontwikkelaars en beleggers werd onder meer duidelijk dat het investeringsklimaat voor de middeldure huur fors onder druk staat. Senior Director Residential Investments **Alexander Buijs** licht toe: 'Amsterdam maakt in vele opzichten een zeer positieve ontwikkeling door. Economisch gaat het goed, bedrijven willen zich hier graag vestigen. De stad staat er ook goed bij, er wordt mooi gebouwd. Toeristen komen hier graag. Daar is echter ook een uitdaging aan gekoppeld: de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, met name voor de middengroepen. Daar gaat de discussie momenteel over. Waar gaan we deze mensen huisvesten, in een tijd waarin ook de kantorensector aantrekt en herbestemmen naar wonen minder gemakkelijk is?'

Volgens Director Residential Investments **Robbert Arkenbout** ziet de gemeente Amsterdam deze uitdaging ook: 'Naar aanleiding van ons onderzoek zijn we hierover volop in gesprek geraakt en dat is zeer positief. De gemeente streeft naar een ongedeelde stad en institutionele beleggers willen daar zeker in meegaan. Dat is het gezamenlijke doel.'

GEVAARLIJKE COCKTAIL Maar hoe kan dat doel worden bereikt? Volgens **Buijs** zijn er op meerdere fronten bedreigingen: 'Gemeentelijke regelgeving, maar ook de stijging van bouwkosten en de verhoging van de grondprijzen. Die cocktail vinden wij gevaarlijk. Het momentum om te investeren in de middenhuursector is daar; het kapitaal is aanwezig. Dat mogen we niet weg laten lopen.' Nieuwe projecten zijn steeds lastiger rond te rekenen, zo signaleert **Arkenbout**: 'Investerings in duurzaamheid en de kwaliteit van de woningen komen onder druk te staan, zeker wanneer de huren gemaxima-



WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM?

Laurens Ivens

'Op bezoek bij mijn tante aan de Bloemgracht, gestreste ouders die de stad niet in kunnen rijden, pittoreske grachtjes, een hele belevenis voor een kleine jongen.'

Alexander Buijs

'Indrukwekkend bezoek aan het Anne Frank Huis tijdens mijn basisschoolperiode. Illustratief voor de ontwikkeling van de stad is, dat sindsdien het aantal bezoekers per jaar meer dan verdubbeld is.'

Robbert Arkenbout

'De overwinning van Ajax in de Champions League in 1995! Ik was op dat moment niet in Amsterdam, maar voor mij als 5e-klasser stond Ajax synoniem aan Amsterdam.'

Michiel de Bruine

'Met m'n zus een biertje drinken bij Café Wildschut op het Roelof Hartplein.'



'DE GEMEENTE STREEFT NAAR EEN ONGEDEELDE STAD EN INSTITUTIONELE BELEGGERS WILLEN DAAR ZEKER IN MEEGAAN.'
Robbert Arkenbout

'HET MOMENTUM OM TE INVESTEREN IN DE MIDDENHUURSECTOR IS DAAR; HET KAPITAAL IS AANWEZIG.'
Alexander Buijs

'ZO LANG ER TE WEINIG MIDDEN-HUUR IN DE STAD AANWEZIG IS, BLIJVEN DE MENSEN DIE MEER KUNNEN BETALEN, ZITTE IN HUN SOCIALE HUURWONING EN VINDT ER GEEN DOORSTROMING PLAATS.'
Michiel de Bruine

'40 PROCENT VAN DE WONINGEN IS BLIJVEND SOCIAAL, MAAR DE DOELGROEP DIE DAAROM VRAAGT MAAKT 50 PROCENT VAN DE STADS-BEVOLKING UIT.'
Laurens Ivens

liseerd worden.' Het is aan partijen gezamenlijk om hier oplossingen voor te vinden. **Buijs:** 'De vergroting van de bouwcapaciteit is iets dat de marktsector moet regelen. Daarnaast moeten we de dialoog voeren over het investeringsklimaat in de stad.' **Arkenbout:** 'De bereidheid van bijvoorbeeld de Nederlandse pensioenfondsen om te investeren in Amsterdam, is groot. Maar wanneer deze ontwikkeling doorzet, gaan ze uiteindelijk toch buiten de hoofdstad kijken. Terwijl je dat kapitaal juist voor Amsterdam wilt behouden.'

AFSPRAKEN MAKEN Het signaal dat CBRE afgeeft, wordt onderschreven door **Michiel de Bruine**, director Dutch Residential Investments van Bouwinvest. Namens Nederlandse pensioenfondsen investeert Bouwinvest wereldwijd, in Nederland en in de hoofdstad in woningen, winkels, kantoren, hotels, logistiek- en zorgvastgoed. In algemene zin constateert hij dat de discussie over de

middenhuursector in Nederland de goede kant op gaat. 'Het belang ervan wordt inmiddels breed onderschreven. Er is echter nog wel een groot structureel tekort aan middenhuurwoningen. Landelijk is het vrijesectorhuursegment van de woningmarkt slechts 7 procent, waarvan een deel bestaat uit middenhuurwoningen. We staan daarom zeer positief over de plannen om dit aanbod te vergroten. Daar ligt de grote uitdaging: er moet veel meer gebouwd worden. Dan zal de situatie op de woningmarkt – ook in Amsterdam – gezonder en evenwichtiger worden.' Bouwinvest wil nadrukkelijk met gemeenten hierover afspraken maken, zo vervolgt **De Bruine:** 'Onderwerpen als een maximale huurverhoging en het minimale aantal vierkante meters van onze woningen kunnen daarbij aan bod komen. Wij willen kwalitatief goede en duurzame woningen realiseren, die ook op termijn van waarde zijn voor de stad. Een institutionele belegger houdt het vastgoed lange tijd in de portefeuilles

en heeft er dus belang bij dat de gebouwen toekomstbestendig zijn en dat gebieden waar de gebouwen staan ook in de toekomst gezond en aantrekkelijk zijn, waar mensen willen wonen, werken en verblijven. Bouwinvest wil daarom gebiedsgewijs en op gebouwniveau graag afspraken maken met gemeenten. Dat hebben we ook in een position paper dat we aan gemeenten hebben overhandigd, vastgelegd.'

BRUG TE VER Deze ambitie komt echter onder druk te staan door de opeenstapeling van gemeentelijke eisen waar Bouwinvest momenteel mee wordt geconfronteerd: 'Wij zien bijvoorbeeld niet veel in de door de gemeente Amsterdam aangekondigde maatregelen van eeuwigdurende middenhuur. Zo ver kunnen we niet vooruitkijken en dit kadert ons te veel in. Juist omdat wij voor de lange termijn investeren in woningen in de stad, willen wij mee kunnen bewegen met de toekomstige wensen in

de markt. Voor ons is eeuwigdurende middenhuur dus een brug te ver. In combinatie met stijgende grond- en bouwkosten krijgen we deze projecten dan niet financieel haalbaar om rendement te maken voor onze klanten, Nederlandse pensioenfondsen.' Ook voor de stad als geheel pleit **De Bruine** voor een betere balans: 'Het gaat erom dat alle doelgroepen zich in deze stad prettig voelen en hier goed kunnen wonen. Het is juist de mix die het goed maakt. Daarom zien we niets in een aandeel van 60 procent sociale woningbouw in nieuwe projecten. Zo lang er te weinig middenhuur in de stad aanwezig is, blijven de mensen die meer kunnen betalen, zitten in hun sociale huurwoning en vindt er geen doorstroming plaats. Door de aanwezigheid van koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen worden sociale huurwoningen beter betaalbaar en bereikbaar.'

De Bruine geeft daarbij het signaal af dat Bouwinvest momenteel geen nieuwe investeringen in de hoofdstad

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

Laurens Ivens

'Opvallend: vroeger was alles vrijheid, blijheid; nu is er de roep om kaders, structuur, ingrijpen. De vrijheid lijkt ontspoord.'

Alexander Buijs

'Amsterdam heeft meer te bieden en is internationaler geworden in deze periode. De keerzijde is dat het ook drukker is geworden, en daarmee komen ook uitdagingen in betaalbaarheid en leefbaarheid naar voren.'

Robbert Arkenbout

'Amsterdam is nog steeds Amsterdam. De stad is binnen en buiten de ring gegroeid met mooie nieuwe woon- en werkgebieden, maar het voelt nog steeds aan als een vertrouwd dorp met de vaste groenteboer en slager op de hoek. Dit maakt Amsterdam echt uniek!'

Michiel de Bruine

'15 jaar geleden woonde ik ook al in Amsterdam en ik kan mij de gemoeidelijke sfeer nog goed herinneren.'

WAT IS DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?

Laurens Ivens

'Zie 2.'

Alexander Buijs

'De stad is gegroeid met de toevoeging van prachtige nieuwe wijken, zoals de Houthavens, Zeeburgereiland en Noord. Daarnaast zijn de meeste van Amsterdams unieke musea in deze periode groots gerenoveerd, en zijn nieuwe hotel- en restaurantconcepten naar Amsterdam gekomen.'

Robbert Arkenbout

'Amsterdam is in trek. De stedelijke verdichting heeft Amsterdam bruisender en spannender gemaakt, nieuwe bewoners en bezoekers hebben gezorgd voor een ongekende hoeveelheid nieuwe bars & cafés.'

Michiel de Bruine

'Amsterdam is van hoofdstad van Nederland veranderd in een wereldstad.'



heeft gepland. ‘We hebben nog een aantal lopende projecten zoals State en Sluishuis, daarmee voegen we middenhuur toe aan Amsterdam. We voeren daarbij ook vrijwillig een heel gericht toewijzingsbeleid, zodat de woningen echt belanden bij de doelgroep van de middeninkomens die we zo belangrijk vinden. Maar verder kijken we in deze nieuwe werkelijkheid momenteel uit naar andere gemeenten. We doen niet mee aan tenders en zoeken naar andere investeringsmogelijkheden in de Metropoolregio Amsterdam, Utrecht, Eindhoven, Rotterdam en Den Haag. Wij voelen de maatschappelijke druk om middenhuurprojecten in Amsterdam en de rest van Nederland mogelijk te maken en zijn daartoe ook bereid, maar niet tegen elke prijs.’

COMPLEXE OPGAVE Voor wethouder **Laurens Ivens** (Wonen, SP) moet het een weinig bevoorrechte positie zijn: beweging zien te krijgen in de meest verhitte woningmarkt van Nederland. Hoe ziet hij dat zelf? ‘Het

wonen is een van de meest serieuze problemen van Amsterdam. Overal wordt erover gesproken. Ik voel me bevoorrecht dat ik mag helpen om hier verandering in te brengen. Aan de andere kant is het een complexe opgave. Ik loop daar niet voor weg. Over vier jaar zijn de problemen niet opgelost, daar ben ik heel eerlijk in. 35 jaar geleden was dit ook hét gesprek in de stad en nog steeds is er sprake van woningnood. We zien bijvoorbeeld dat mensen de stad verlaten omdat er voor hen geen betaalbaar aanbod is. Dat is geen goede ontwikkeling.’ Met betaalbaarheid hebben we volgens **Ivens** het kernbegrip in de discussie te pakken: ‘Ik ben gekozen door Amsterdammers die graag hier willen blijven wonen. Zijn er voor hen voldoende betaalbare woningen, daar gaat het om.’

Het tekort aan betaalbare woningen doet zich volgens **Ivens** vooral voor in de sociale huur en de middeldure huur. ‘Daar liggen de grootste uitdagingen. We hebben in Amsterdam een relatief grote sociale voorraad, maar bijvoor-



beeld geen sociale koop. 40 procent van de woningen is blijvend sociaal, maar de doelgroep die daarom vraagt maakt 50 procent van de stadsbevolking uit. Dat past al niet. Ook mensen met een gemiddeld inkomen dringen samen voor deze woningen. Het probleem is dus gigantisch.’

DRIE KNOPPEN Hoe kan Amsterdam de weg inslaan naar een meer ‘inclusieve’ woningmarktsituatie? **Ivens** ziet drie belangrijke knoppen waaraan gedraaid kan worden, waarvan aan twee door de gemeente. ‘De eerste is woningbouw. De gemeente bouwt zelf niet, maar kan marktpartijen wel interesseren en faciliteren. Met grond, bestemmingsplannen, et cetera. Aan deze knop draaien we momenteel maximaal. Vier jaar geleden zei ik dat we mikten op een jaarlijkse bouwproductie van 5000 woningen; hoongelach was mijn deel. Inmiddels zitten we al jaren daarboven en gaat de productie richting de 8000. Dat moeten we vasthouden, hoe lastig ook: bouwvakkers worden nu in heel Nederland gevraagd.’ Knop



twee zijn de prestatieafspraken met de corporaties. ‘Ook daar zetten we maximaal op in. Hoe gaan we om met de bestaande 166.000 sociale woningen in deze stad. In termen van huurbeleid, verkoop en ga zo maar door. Wij willen altijd meer dan de corporaties kunnen leveren, maar daar gaat het gesprek dan over.’

De derde knop is veel lastiger voor **Ivens** c.s. om aan te draaien: ‘Dat is de betaalbaarheid van de bestaande vrijesectorhuurmarkt. Het Rijk heeft daar verkeerde keuzes in gemaakt, door de maximale huurprijzen vrij te geven. Gevolg: van 60.000 huurwoningen met een prijs onder de 710 euro per maand gaan de prijzen nu door het dak. Zij waren bedoeld voor de middeninkomens maar dat gaat steeds minder op. In de nieuwbouw doen de beleggers het uitstekend: ze voegen veel toe en beheersen de prijsontwikkeling. Dat effect wordt echter tenietgedaan door wat er nu in de bestaande voorraad gebeurt. Per saldo boeren we achteruit. Daar moet verandering in komen.’

LEUKSTE NIEUWE WIN-KEL/HORECA?

Laurens Ivens

‘De Griek Morena aan de Amstel. Een klein tentje waar mensen werken met hart voor de zaak, die hard werken om er iets van te maken. Het past echt bij Amsterdam met al zijn verschillende culturen en je kunt er heerlijk eten.’

Alexander Buijs

‘Ik haal graag wat lekkers bij Patisserie Linnick op de Amstel-veenseweg.’

Robbert Arkenbout

‘Verse koffie haal ik tegenwoordig bij mijn favoriete koffiewinkel White Label Coffee aan de Jan Evertsenstraat.’

Michiel de Bruine

‘ARKET. Met name door het gemengde aanbod en de goede espresso.’

FAVORIETE PUBLIC SPACE?

Laurens Ivens

‘Diemerpark, omdat het ooit een gifbelt was en nu een prachtig park is waar je van alles kunt doen, bijvoorbeeld sporten.’

Alexander Buijs

‘De grachten blijven voor mij uniek. Vooral gezien vanaf het water.’

Robbert Arkenbout

‘Op een vroege koude zondagochtend bij een eerste zonnestraal, het moment waarop de stad nog half slapend is, dan loop ik graag hard, een rondje om de Sloterplas.’

Michiel de Bruine

‘Westergasfabriekterrein voor het sporten en de tuin van het Rijksmuseum voor de oase van rust midden in de stad.’