GREYSTAR NEDERLAND
MARK KUIJPERS, *Managing Director Greystar Nederland*

GREYSTAR BOUWT BINNENSTEDELIJKE PORTEFEUILLE OP

Het is een prestatie van formaat, in drie jaar tijd een woningportefeuille van 6.000 woningen opbouwen, gelegen op binnenstedelijke locaties. Greystar Nederland laat zien hoe het kan, met een scherpe focus op product en doelgroep. “Wonen als een lifestyle”, bestemd voor één- en tweepersoons stedelijke huishoudens. Managing Director Greystar Nederland (en Rotterdammer) Mark Kuijpers licht de succesvolle aanpak toe, die ook in 010 wordt uitgerold.

In de Verenigde Staten heeft Greystar zich in 25 jaar tijd ontwikkeld tot de grootste investment manager van het land, met 480.000 woningen in beheer. ‘Eind 2013 werd besloten om de vleugels naar Europa uit te slaan, met eerst een vestiging in Londen en later in Nederland. Onder leiding van Managing Director Continental Europe Steven Zeeman is Greystar naast Nederland nu ook actief in Duitsland, Frankrijk en Spanje.’ Mark Kuijpers geeft dagelijks leiding aan de Nederlandse operatie, waarbij hij toevoegt dat het niet zozeer een landenaanpak betreft als wel een metropoolstrategie: ‘We stellen de woonwensen van stedelijke huishoudens centraal en realiseren voor hen een onderscheidend woonproduct. Dat doen wij samen met institutionele investeerders waarvoor wij het investment management, ontwikkeling en ook het actieve on-site beheer verzorgen.’ Met circa 6.000 woningen in portefeuille is het bruggenhoofd in Nederland inmiddels stevig geslagen: ‘De Randstad plus Eindhoven is het werkgebied, waar we sinds 2015 1.000 woningen in exploitatie hebben genomen. 2.500 woningen zijn in aanbouw en 2.500 in ontwikkeling.’

TROTS OP DE STAD

De aanpak van Greystar slaat dus duidelijk aan in de Nederlandse markt. Wat het jonge stedelijke huishouden aan wensen heeft, kan Mark Kuijpers uit eigen ervaring invullen. ‘Ik woon nu 19 jaar in Rotterdam en ben via een studentenkamer en twee kleinere appartementen in de stad nu in een koopwoning in Park Zestienhoven beland met mijn gezin. In het groen, maar slechts 15 minuten fietsen naar de Coolsingel. Als de jongens wat groter zijn gaan we bijna 100 procent zeker weer terug naar de stad!’ In die twee decennia heeft hij de stad enorm zien veranderen. ‘In fysiek opzicht maar ook mentaal. De stad heeft haar underdog-imago van zich afgeschud, de inwoners zijn veel trotser op hun stad. Het bruist! Ik zeg wel eens dat Rotterdam nu pas echt aan haar wederopbouw is begonnen. Het nieuwe Rotterdam is op tal van plekken zichtbaar: het station, de binnenstad waar veel meer gewoond wordt, de Kop van Zuid, Katendrecht. Allemaal ankerpunten in de stad waar publiek en privaat gezamenlijk een enorme omslag teweeg hebben gebracht. Ook de connectiviteit van Rotterdam is enorm verbeterd in de afgelopen jaren. Je bent tegenwoordig sneller vanuit Rotterdam op Schiphol, in Londen of Parijs dan vanuit de andere steden in Nederland.’

VEEL POTENTIE

Volgens Kuijpers zijn er ook in de bestaande woongebieden nog volop kansen om de stedelijke woonfunctie te versterken. ‘Goed voorbeeld vind ik de rand die loopt van het Oude Noorden naar Kralingen. Ik noem het altijd maar het zilveren randje van Rotterdam, daar zitten plekken met nog veel potentie om de woningvoorraad te verdiversificeren en te verbeteren en er een gouden randje van te maken. Met name ook omdat de stad de ambitie heeft om hoger opgeleide starters en de middeninkomens beter vast te houden. Dat is belangrijk voor de economie van de stad; zij kunnen juist in die gebieden een plek vinden. Dat betekent volgens Kuijpers niet dat er dure grote woningen moeten worden gebouwd, maar juist woningen die voorzien in de behoefte van deze startende doelgroep die vaak uit één- en tweepersoons

‘DE STAD HEEFT HAAR UNDERDOG-IMAGO VAN ZICH AFGESCHUD, DE INWONERS ZIJN VEEL TROTSER OP HUN STAD. HET BRUIST!’

huishoudens bestaan. Het zijn buurten waar vaak wat ouder bezit van woningcorporaties te vinden is uit de wederopbouwperiode en waar een kwalititeitsslag mogelijk is. De prioriteit van de corporaties ligt niet direct hier, maar veelal op Zuid en dat begrijp ik ook. Dit neemt niet weg dat we deze plekken niet zouden kunnen activeren voor een doelgroep die moeilijk aan een woning kan komen in Rotterdam. Vanuit Greystar denken we daar graag over mee.’

In het centrum van Rotterdam staan ondertussen de ontwikkelingen evenmin stil. Kuijpers wijst op het plan ‘OurDomain Rotterdam Blaak’ dat pal naast de oprit naar de Willemsbrug wordt ontwikkeld. ‘Stebru maakte hiervoor een eerste plan en wij kwamen daarover in gesprek. Het project past perfect in onze strategie om voor jonge mensen in de stad een eerste stap in de wooncarrière aan te bieden. Zij hebben nog geen behoefte aan een grote woning en een parkeerplaats maar wel aan een goedgelegen uitvalsbasis in de stad.’

RUIMTE DELEN

Het woonproduct dat Greystar hier realiseert gaat volgens Kuijpers veel verder dan louter een fysiek appartement: ‘Het begint al in de lobby waar je de levendigheid ervaart en je gelijk thuis voelt. Het is een plek die de bewoners met elkaar delen. Maar ook de voorzieningen zijn van belang, binnen en buiten de woning. We bieden voorzieningen aan zoals fitness, pakketjesservice en een skykitchen zodat elke bewoner op basis van reservering voor zijn familie of vrienden een diner kan geven in de ruimte aansluitend aan het dakterras met uitzicht over de stad en we werken samen met goede horecaondernemers in de plint. Maar daarnaast leveren we de woningen gestoffeerd en in veel

PERSOONLIJK
MARK KUIJPERS

BESTE RESTAURANT IN DE STAD EN WAAROM
‘Er zijn inmiddels echt veel restaurants in de stad die de titel ‘Beste restaurant’ verdienen. Eén van mijn favorieten blijft wel ‘In de keuken van Floris’. Bij Floris eet je letterlijk in de keuken. Als ik de Michelin sterren mocht uitdelen kreeg Floris er direct een. Maar ik denk dat hij hem zou weigeren omdat hij zich dan beperkt zal voelen in zijn passie en creativiteit.’

NIEUWE HOTSPOT
‘De Hofbogen en het Zomerhofkwartier.’

DE LEKKERSTE KOFFIE
‘Heilige Boontjes, niet alleen de smaak van de koffie is fantastisch, maar vooral ook het verhaal erachter.’

FAVO PUBLIC SPACE
‘Het gebied rondom de Veerhaven. Hier ervaar je, in relatieve rust, Rotterdam in al haar pracht: de statige oude panden van de havenbarronnen, het gezellige jachthaventje, het altijd bewegende water van de Maas, het magnifieke uitzicht op de Erasmusbrug en de Wilhelminapier.’

FAVORIETE WINKEL
‘KOK watersport in de Spaanse Polder, voor velen wellicht een volstrekt onbekende winkel. Voor mij een walhalla voor de zeilsport met zeer vriendelijk en deskundig personeel.’

MOOISTE GEBOUW
‘Het nieuwe Centraal Station. Ik reis regelmatig met de Thalys naar Parijs op en neer. Als je dan terugkomt uit Parijs en vanuit het Centraal Station richting het Kruisplein loopt voel ik toch elke keer weer een vorm van trots. Wat een mooie entree voor de stad is dat geworden!’

MOOISTE WOONSTRAAT
‘De Hoflaan in Kralingen.’

WELKE MENSEN MAKEN ECHT HET VERSCHIL IN DE STAD VOLGENS JOU?
- ‘Met stip op 1 burgermeester Abouthaleb. Geen toelichting nodig.
- Op 2 Mai Elmar. De meest hartelijke topvrouw van Rotterdam! Ik heb Mai leren kennen toen zij Chief Marketing Officer van Rotterdam was. Mai heeft een belangrijke rol gespeeld om Rotterdam internationaal op de kaart te zetten en veel breder dan alleen als havenstad.
- Op 3 horecaondernemer Ron de Jong die de creativiteit en het lef heeft om op verassende plekken eigenzinnige en succesvolle horecaconcepten zoals De Gele Kanarie te creëren.’

©TANGRAM

1

©TANGRAM

2

©TANGRAM

3

Artistieke impressie
OurDomain Blaak
1_*Vanuit de brug*
2_*Blaakzijde*
3_*Noordzijde*

Artistieke impressie
OurDomain Blaak
4_*Vanuit de brug*
5_*Wijnhavenzijde*

DE TAFEL VAN….

Stel, je mag drie mensen zakelijk uitnodigen voor een diner die werkzaam zijn in Rotterdam, die je nog *niet* kent maar wel graag zou willen ontmoeten, om eventueel mee samen te werken.

WIE ZOUDEN ER DAN AAN DIE TAFEL ZITTEN? WIE NODIG JE UIT, WAT ZOU JE MET HEN WILLEN BESPREKEN EN WAAROM?

'Maria Molenaar, Voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonstad. Joost Prins en Tjeerd Hendriks, de ondernemers achter en curatoren van de community in het Industriegebouw aan de Goudse Singel. En wethouder van bouwen, wonen en energietransitie Bas Kurvers.

Wat ons bindt is de lange termijn actieve betrokkenheid bij de stad. Graag zou ik met Maria en Bas willen bespreken op welke plekken we in de stad elkaars kracht kunnen gebruiken om op een goede manier bestaande, verouderde voorraad te onttrekken en in grotere dichtheid goede huur- en koopwoningen terug te bouwen voor een brede diversiteit aan doelgroepen. De focus in Rotterdam ligt van oudsher op Zuid, dat is ook nodig en de investeringen op Zuid kunnen worden aangejaagd door écht door te pakken op de nieuwe oververbindingen.

Maar ook op Noord (Kralingen, Crooswijk, Oude Noorden en Blijdorp) liggen nog aanzienlijke kansen (en noodzaak) om bestaand bezit aan te pakken en een kwaliteitsslag te maken. Als ik door deze wijken fiets en zie wat in sommige delen de kwaliteit is van de (sociale) huurwoningen dan jeuken mijn handen.

Het curator-model van Joost en Tjeerd bij het industriegebouw vind ik een prachtig voorbeeld van hoe menselijke aandacht het succes van de exploitatie van een gebouw en de impact daarvan op de grotere omgeving bepaalt. In onze gebouwen hebben wij onze eigen on-site mensen die zich dagelijks bekommeren over de woonbeleving van onze bewoners. Ook cureren zij de plinten van onze gebouwen om ervoor te zorgen dat de voorzieningen en horeca gerund worden door goede, betrokken ondernemers die onderdeel willen uitmaken van de community die wij samen met onze bewoners creëren. De olievlekwerking die daarvan uitgaat, ook voor de grotere omgeving van onze gebouwen, zie je ook bij het Industriegebouw. Niet alleen de fysieke investering is daarmee een aanjager voor de rest van de omgeving, maar vooral ook de menselijke aandacht.'

'LATEN WE RUIMER DENKEN OVER WAT EEN GOED WOONPRO-DUCT IN DE STAD IS'

gevallen zelfs gemeubileerd op. In plaats van een kaal betonnen appartement – waar mensen nog zo'n 2.000 tot 3.000 euro aan moeten besteden om erin te kunnen wonen – stappen ze binnen in een complete en kant en klare woonervaring. Met meubels die door hun kwaliteit en design aansluiten op de lifestyle van de doelgroep en die ze zelf niet zo gemakkelijk zouden aanschaffen.'

NUTTELOZE RUIMTE

Hierbij aanhakend is de aanbeveling die Kuijpers de gemeente en de vastgoedwereld mee wil geven: 'Laten we ruimer denken over wat een goed woonproduct in de stad is. Ik merk dat de gemeente woonkwaliteit vaak per definitie relateert aan vierkante meters. Uit mijn eigen woonervaring in Rotterdam weet ik echter dat een goed ontworpen appartement van 45 m2 net zoveel, of zelfs meer, woonkwaliteit kan bieden als een matig ontworpen appartement van 65 m2. In dat laatste bevond zich in mijn geval veel nutteloze verkeersruimte, waar wel voor betaald moest worden. Ik ben daarom ook huiverig voor uitspraken als "een woning moet minstens 55 m2 zijn". Met een slim ingedeelde plattegrond van 45 m2, de toepassing van slimontworpen ruimtebesparend meubilair en een deel van de woonfuncties ondergebracht in collectieve ruimtes kan meer kwaliteit worden geboden, die ook nog eens beter betaalbaar is.'

Dat vraagt volgens Kuijpers wel een ander ontwikkel- en ontwerpproces: 'Men is gewend vanuit de stedenbouw naar de massa van het gebouw te kijken, om daarbinnen dan plattegronden te ontwerpen. Wij draaien dat nadrukkelijk om: maak eerst de indeling van de woningen en de verdieping. Dat is de kwaliteit waar de consument primair naar op zoek is.' ■