

‘Wij bieden meer dan een woning; wij bieden toekomstperspectief

Ralph Mamadeus & Bas Maingay

Beter wonen voor minder geld. Dat kan bij Change=. In dit concept is vastgoed geen doel op zich, maar een tool voor een beter leven. Ralph Mamadeus en Bas Maingay zien Change= dan ook niet als een traditionele vastgoedontwikkelaar, maar meer een als community beheerder die zelf zorgt draagt voor het juiste passende vastgoed. ‘Wij bieden niet enkel een woning, maar een woonomgeving met toekomstperspectief.’

Het verbeteren van pensioenuitkeringen door te beleggen in duurzaam vastgoed over de hele wereld, dat is de missie van Bouwinvest. Met 22 klanten en een belegd vermogen van 11,3 miljard euro is Bouwinvest een belangrijke partner als het gaat om het vormgeven van steden. Het Bouwinvest Residential Fund draagt bij aan het creëren van toekomstbestendige steden en zet daarbij in op middenhuur. ‘Er is een tekort aan woningen voor deze doelgroep’, verklaart Boy Wesel. ‘Mensen met een middeninkomen vallen tussen wal en schip. Terwijl dat vaak de mensen zijn met beroepen die de stad nodig heeft. Wij vinden het belangrijk om deze doelgroep een plek te bieden. Daarnaast realiseert Bouwinvest via middenhuur ook haar eigen financiële doelstellingen. Onze aandeelhouders, veelal Nederlandse pensioenfondsen, willen een stabiel rendement. Middenhuur draagt bij aan een inclusieve stad waar mensen graag wonen, werken en verblijven. Dat vertaalt zich weer in stabiele huurinkomsten en waardeontwikkeling van het vastgoed. Om dezelfde reden streven wij op gebiedsniveau naar een goed voorzieningenniveau en een mix van (functies mixed use) is daarbij van groot belang’.



Ralph Mamadeus
bedenker en CEO Change=

Mixed use gebieden

Neem het gebied rondom het Olympisch stadion in Amsterdam. Als eigenaar van diverse gebouwen bevordert Bouwinvest hier een diverse woon- en werkomgeving met middenhuur, sociale huur, dure huur, winkels, horeca en kantoren. Door in een gebied te investeren, kun je sturen op een stabiele cashflow en waardecreatie, is de ervaring. Dat bewijst ook het Eenhoorngebied bij het Amstelstation. Hier creëerde Bouwinvest een hotel met een bijzonder concept: hotel CASA. Van oktober tot juni dienen de meeste hotelkamers als studentenhuysvesting, en in de zomer worden ze hotelkamers. Studenten kunnen voor een wooncarrière in hetzelfde gebied desgewenst doorstromen naar andere gebouwen in bezit van Bouwinvest: studentenwoningen in de Fenix, starterswoningen in het Baken (middenhuur) of de Heelmeesters (vrije sector).



Bas Maingay
ontwikkelaar Change=

Samenwerking

Als institutionele belegger is Bouwinvest nauw betrokken bij actuele ontwikkelingen. ‘We staan als samenleving voor gigantische opgaven: minstens één miljoen huizen zijn er nodig en uitdagingen zoals urbanisatie, energietransitie, klimaatadaptatie en het mobiliteitsvraagstuk zorgen voor extra complexiteit. In de Nederlandse steden komen al die vraagstukken bij elkaar. Dat is omvangrijk met alle spelers die hierbij betrokken zijn. Vraagstukken op plotniveau oplossen, wordt erg lastig. Het realiseren van toekomstbestendige steden kan alleen gezamenlijk, op gebiedsniveau. Dat vraagt om goede afstemming, slagvaardigheid, nieuwe instrumenten en een integrale aanpak.’

Logische partner

Boy Wesel bevindt zich met Bouwinvest in het hart van die binnenstedelijke dynamiek. Het is zijn rol om uit te vinden wat er leeft bij de stedelijke partners, waar de behoefte zit en waar de kansen liggen. ‘Wij kunnen als institutionele belegger veel voor gemeenten betekenen. Omdat wij ons voor 20 jaar of langer aan een gebied verbinden, zijn we gebaat bij een stabiele huurstream en positieve waardeontwikkeling op de lange termijn. Wij hebben er, net als corporaties en gemeenten, alle belang bij dat gebieden goed functioneren. Doordat Bouwinvest in de volle breedte investeert - van woningen, kantoren, winkels, hotels en horeca tot zorgvoorzieningen - weten we wat er nodig is voor inclusieve, vitale en levendige steden. Dat maakt ons een logische partner die het verschil kan maken in een gebied.’ Dat blijkt ook wel, want institutionele beleggers spelen een steeds prominenter rol in de vorming van steden. ‘We schuiven in een vroegtijdig stadium al aan tafel. Door al in een vroege fase met gemeentes en ontwikkelaars van gedachten te wisselen over de inrichting van een gebied en de kwaliteit en het concept van een gebouw, kunnen we waarde toevoegen aan de stad.’

Inzicht

Voorbeelden van geslaagde samenwerking vindt Wesel de nauwe samenwerking met de gemeente Utrecht en de afspraken die in het kader van het Biedboek Middenhuur met de provincie Utrecht zijn gemaakt. Aan het Biedboek werd een rekensessie gekoppeld waarin institutionele investeerders inzicht gaven in hun rekenmethodes. ‘Inzicht in elkaars opgaven en belangen vergroot het begrip en verbetert de samenwerking’, stelt Wesel. Ook samenwerking met corporaties leidt tot kwaliteitsimpulsen. Zo realiseerde Bouwinvest met Stichting Portaal op het Nieuw Nachtegaalplein in Nijmegen huurwoningen in het middensegment om meer differentiatie in de wijk aan te brengen.

Netwerken

Wesel is enthousiast over de verschillende netwerken waarin Bouwinvest actief is. Zoals de IVBN, de NEPROM en het Urban Land Institute, een internationaal instituut voor kennisuitwisseling en onderzoek dat zich richt op verantwoord grondgebruik en leefbare, gezonde steden over de hele wereld. In eigen land is er de stichting Kennis Gebiedsontwikkeling van de TU Delft. Hierin werkt een groeiend aantal publieke, private en maatschappelijke organisaties aan gebiedsontwikkeling die is gericht op een duurzaam gebouwde omgeving. En dan is er nog Holland Metropole, een samenwerkingsplatform waar de publieke en private kant werken aan gezamenlijke doelstellingen. In het platform zijn de vijf grote steden, het Rijk, ontwikkelaars en institutionele beleggers vertegenwoordigd. ‘We werken samen aan de verschillende uitdagingen. In de komende periode wordt er gestart met het invulling geven van de grote opgaven waar we voor staan. De G5 groeien steeds meer naar elkaar toe en nemen de steden eromheen mee in hun groei. Dergelijke samenwerkingsverbanden tussen marktpartijen en overheden zijn essentieel om de stedelijke vraagstukken aan te pakken.’

