

GREYSTAR

ANNEKE TIMMERMANS, *director Investments & Asset Management*

'GREYSTAR ONTZORGT HUURDERS EN VERGROOT LEVENSKWALITEIT'

Greystar ontwikkelt en investeert voor de lange termijn in aantrekkelijke woon- en leefomgevingen in Amsterdam. Met de woonconcepten die Greystar ontwikkelt en exploiteert, zoekt zij een prijspunt waarbij de totale woonlasten voor de bewoner aantrekkelijker zijn dan wanneer deze elders zou huren. Door de toenemende drang om de woningmarkt te reguleren, is het voor het bedrijf lastiger geworden om het totaalconcept te verwezenlijken. Huurprijsregulering is daarbij niet het probleem, maar wel de beperkte blik over wat een goede woning en wat woonbeleving nou is, stelt Anneke Timmermans, director Investments & Asset Management Greystar. Ze pleit daarom voor een nieuwe meetlat. 'De stad moet woningprojecten ook toetsen op leefbaarheid en bewonerstevredenheid.'

De grootste Nederlandse projecten van Greystar bevinden zich in regio Amsterdam. In Diemen is de Greystar eigenaar en operator van OurCampus Amsterdam Diemen. Deze aankoop in 2015 van ontwikkelaar Snippe markeerde de entree van Greystar in Nederland. De campus met

in 2016 door Blauwhoed en Greystar in nauwe samenwerking met de gemeente Amsterdam geïnitieerd. OurDomain Amsterdam South East omvat drie woongebouwen met gemeenschappelijke en commerciële voorzieningen in de plinten, een groen binnengebied, een ondergrondse

'WE MOETEN RUIMER DURVEN DENKEN IN BETAALBAARHEIDSDISCUSSIE'

940 appartementen breidt Greystar uit met ongeveer 800 studio's en appartementen voor starters op de woningmarkt. Op Amstel III realiseert Greystar OurDomain Amsterdam South East, een multifunctioneel woon- en werkgebied in Amsterdam Zuidoost met ruim 1.550 appartementen en voorzieningen.

OURDOMAIN AMSTERDAM SOUTH EAST
Samen met Bouwcombinatie Holendrecht (VolkerWessels) realiseert Greystar op dit moment OurDomain Amsterdam South East op de locatie van het voormalige Holendrecht Centre, naast NS- en metrostation Holendrecht en tegenover het Amsterdam UMC. Het project werd

parkeergarage voor deelauto's en een fietsenstalling, vertelt Timmermans. 'Over een half jaar leveren we het eerste deel van OurDomain Amsterdam South East op met 955 appartementen voor studenten en young professionals. Eind 2020 worden ook de andere twee woongebouwen met in totaal 600 twee- en driekamer appartementen opgeleverd, bestemd voor starters, samenwoners en medewerkers van het Amsterdam UMC.'

BETAALBAARHEIDSDISCUSSIE WORDT TE ÉÉN-DIMENSIONAAL GEVOERD

De institutionele woningbelegger, ook actief in Rotterdam, Utrecht en Den Haag, wil graag een volgend uitdagend project



uit te geven aan een hapje eten of borrel met vrienden, wat zij veel belangrijker vinden.

WOONMIX AFGESTEMD OP KOOPKRACHT

In OurDomain Amsterdam Diemen en OurDomain Amsterdam South East kan Greystar gelukkig wel zijn totaalconcept uitvoeren, benadrukt Timmermans. 'Hier hebben we goede afspraken gemaakt met de gemeente over woningaanbod en huurprijzen. Elke bewoner heeft toegang tot de services en voorzieningen; van internet, fitnessruimte, ontmoetings-, lounge- en studieruimten tot restaurant, koffiebar en supermarkt. Bovendien hebben we een beheerteam op locatie dat alles regelt; van beveiliging, schoonmaak, reparatie tot administratie. Ook een snelle bereikbaarheid is gegarandeerd, omdat we deelmobiliteit aanbieden en onze projecten altijd op ov-knooppunten zitten. We hanteren bovendien een scherpe prijs dankzij schaalvoordelen. Wij kijken heel goed wat mensen kunnen betalen en we kijken daarbij verder dan naar alleen de kale huur. Bovendien willen we iedereen in onze projecten een bijzondere woonervaring kunnen bieden, niet alleen de bewoners die het meeste te besteden hebben. Al onze bewoners hebben toegang tot het zelfde voorzieningenpakket en dezelfde inclusieve aantrekkelijke woonomgeving.'

onze projecten. Om die reden hebben we op OurCampus Diemen bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk en een tandartspraktijk gevestigd. Ook organiseren we bijeenkomsten en yoga- en mindfulness-cursussen. De bewoners kunnen zelfs hun eigen groenten kweken in de gezamenlijke moestuin, waarbij ze geholpen worden door onze tuinman.'

KRITISCH OP TENDERS

De huidige regulering zet de hoge standaard die Greystar voor zichzelf heeft bepaald onder druk, constateert Timmermans. 'Dat is spijtig. Want wij willen juist kwaliteit leveren. Greystar heeft bewust besloten om niet mee te doen aan verschillende tenders in Amsterdam. Wij zien te vaak dat uiteindelijk toch het mooie verhaal en de hoogste grondbieding winnen. Het waarmaken van het mooie verhaal moet echter in de 50 jaar na de realisatie van het project gebeuren. Dat aspect wordt niet of nauwelijks meegenomen in de beoordeling van de inzendingen. En dat is jammer, want wij kunnen door onze lange termijn betrokkenheid ook lange termijn afspraken maken met de gemeente en de kwaliteit en prijs langjarig garanderen.'

JAARLIJKE LEEFBAARHEIDSMETING

Timmermans wil graag het gesprek aan met alle betrokken partijen in de stad.

'WE CREËREN LEEFBARE, VEILIGE EN SCHONE WOONWERKGEBIEDEN'

in Amsterdam oppakken, maar is op dit moment even wat terughoudend gezien de politieke discussies over vergaande regulering, verklaart Timmermans. 'We zien genoeg goede locaties waar we met de schaal die wij aankunnen - zowel vanuit ontwikkelvolume, investeringsopgave, als operations - echt een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave van Amsterdam. Wij begrijpen heel goed de zorg over de betaalbaarheid, maar wij vinden de gekozen oplossing (huurprijsmaximum in combinatie met minimum woonoppervlak) te ééndimensionaal, zeker in combinatie met de hoge grondprijzen. De discussie over welke woonkwaliteit, welke woonbeleving en

-omgeving je met die prijs-product verhouding realiseert en of die prijs-product verhouding aansluit bij de woon- en levensstijlbehoefte van de doelgroepen die gehuisvest moeten worden, wordt onvoldoende gevoerd. Prijs en omvang zijn niet allesbepalend. Wij zien bijvoorbeeld bij de verhuur van onze nieuwe woningen in OurDomain Amsterdam Diemen dat de kleinere studios (van circa 30m² tot 35m²) door veel bewoners aantrekkelijker gevonden worden dan de grotere 2-kamer appartementen, terwijl het prijsverschil tussen de twee beperkt is. Veel bewoners wonen juist liever wat kleiner in ruil voor een inclusieve omgeving met voorzieningen en services, zodat zij net wat meer geld overhouden om

'IK BEN VOOR EEN BENCHMARK DIE BEWONERSTEVREDENHEID MEET'

MOESTUIN MET TUINMAN

Timmermans ziet Greystar niet enkel als woningverhuurder maar ook als een service provider. 'In onze projecten ontzorgen we onze bewoners en besparen we hen tijd en geld. Zo regelen we zaken en bieden we diensten in de directe woonomgeving aan die iedereen nodig heeft, maar niet altijd even gemakkelijk voorhanden zijn. Het gaat dus niet om luxe, maar om gemak. Met onze projecten creëren we bovendien leefbare, veilige en schone woon-werkgebieden. We kijken ook naar het sociale aspect. Uit onderzoek blijkt dat hoe meer een stad verdicht, hoe meer mensen kampen met eenzaamheid. Gezond stedelijk leven is een belangrijk aspect in

'Niet alleen het aantal vierkante meters per woning, maar het aangeboden woongenot moet doorslaggevend zijn. 'Ik ben groot voorstander om samen met Amsterdam, collega-woningbeleggers, woningcorporaties en wellicht de IVBN een benchmark voor bewonerstevredenheid op te stellen. Bijvoorbeeld zoals de jaarlijkse prestatieafspraken die met woningcorporaties gemaakt worden. Een jaarlijkse leefbaarheidsmeting zou een rating of keurmerk voor woningverhuurders kunnen opleveren. Dan kunnen wij ons kapitaal inzetten om meer betaalbare woningen en meer woonkwaliteit in Amsterdam te realiseren.' ■