JUNI 2021 VG VISIE PRESENTEERT

de Amsterdamse VASTGOEDWEEK

MENSEN MAKEN de STAD

klik op ▶▶ en ga meteen naar de pagina

INHOUD

de Amsterdamse VASTGOEDWEEK
JUNI
2021

VOORWOORD
DE WACHTRIJ
Erwin Asselman
uitgever VGvisie ▶▶

‘COVID-19 IS EEN ACCELERATOR VAN TRENDS’
Ellen Waals en IJsbrand Brunger
van Savills ▶▶

VORM EN JAN SNEL LATEN TRANSFORMATIE EN MODULES SAMENSMELTEN
Evert van der Kleij (VORM) en
Harry van Zandwijk (Jan Snel) ▶▶

PODCAST
1. Henk Jagersma, stedelijk directeur van het cluster ruimte en economie van Amsterdam.
DE BEHOEFTE EN NOODZAAK OM PROCEDURES EN PROCESSEN TE VERSNELLEN
2. Peter Heuvelink, directeur AM Noord-West.
HET VERSCHIL MAKEN MET PROJECTEN EN STENEN ALS MIDDEL OM MET MENSEN TE WERKEN
3. Jeroen Lokerse, head of Netherlands van Cushman & Wakefield
ZIJN FASCINATIE VOOR VASTGOED EN DE KANSEN VOOR DE STAD AMSTERDAM
▶▶

COLUMN
1. Jaap de Groot, Sportjournalist, columnist en analist voor ondermeer Het Parool en CNN
ArenA GOUDMIJN VOOR GEMEENTE ▶▶
2. René Maat, Belastingadviseur en partner Rechtstaete Vastgoedadvocaten en Belastingadviseurs
WAT IS “NORMAAL” VERMOGENSBEHEER? ▶▶

‘WANTROUWEN TUSSEN POLITIEK EN MARKTPARTIJEN IS GROOT’
Ronald Koemans en Jorn Damhuis
van Savills ▶▶

‘HET IS HOOG TIJD OM BALANS AAN TE BRENGEN’
Ramón Mossel, makelaar en oprichter
van Ramón Mossel Makelaardij o.g. B.V. ▶▶

EEN GROVE SCHANDE!
Sportverhaal
door André Gieling ▶▶

ADVERTENTIES
DVP ▶▶
Provada ▶▶
PERSC ▶▶
Rechtstaete ▶▶
VORM ▶▶
NVM Business ▶▶

- BOUWMANAGEMENT
- VASTGOEDADVIES
- PLANONTWIKKELING
- HUISVESTINGSMANAGEMENT
- BOUWKOSTENADVIES
- INSTALLATIECONCEPTEN
- BOUWTECHNIEK

DIEPENHORST DE VOS EN PARTNERS

motel one
Hilton

ONAFHANKELIJK
DANKZIJ VOLLEDIGE ONAFHANKELIJKHEID KUNNEN WIJ ONZE OPDRACHTGEVERS ZOWEL IN HET BEDRIJFSLEVEN, ALS BIJ OVERHEDEN OPTIMAAL ADVISEREN. IMMERS, ZONDER BINDING MET ANDERE BELANGHEBBENDEN BIJ EEN PROJECT WORDEN CONFLICTERENDE BELANGEN VERMEDEN.

BETROKKEN
ONZE BETROKKENHEID IS EEN GARANTIE VOOR HET BEHARTIGEN VAN DE BELANGEN VAN ONZE OPDRACHTGEVERS. WIJ DOEN DAARBIJ ALLES WAT WIJ KUNNEN EN ONTZORGEN DE KLANT.

DESKUNDIG
WIJ BESCHIKKEN OVER BREDE ERVARING, OPGEBOUWD IN TIENTALLEN JAREN, OP HET GEBIED VAN BOUWMANAGEMENT, VASTGOEDADVIES, PLANONTWIKKELING, BOUWKOSTENADVIES, HUISVESTINGSMANAGEMENT EN INSTALLATIECONCEPTEN.

DAADKRACHTIG
ONS ONDERNEMENDE KARAKTER, ONS DOORZETTINGSVERMOGEN EN DE AANWEZIGHEID VAN DE PROFESSIONELE KENNIS ZORGT ERVOOR DAT WIJ DAADKRACHTIG OP ZULLEN TREDEN NAMENS DE OPDRACHTGEVER.

INTEGER
WIJ ZIJN BETROUWBAAR IN ALLES WAT WIJ DOEN. WIJ KOESTEREN ONZE INTEGRITEIT EN VINDEN HET VANZELFSPREKEND DAT DE GRENZEN VAN ETHISCH HANDELEN NOOIT OVERSCHREDEN MOGEN WORDEN. WIJ HOUDEN ONS AAN DE GEDRAGSCODE.

DVP Bouwmanagers en Vastgoedadviseurs | ISIS Bouwadvies | DVP Planontwikkeling | DVP Smart Concepts | HTV Bouwtechniek

WIJ ZIJN TE VINDEN OP PRINSES ALEXIALAAN 6 I 2496 XA DEN HAAG I T 088 01 06 800 I WWW.DVP.NL

◀◀ *Terug naar de inhoud*

de Amsterdamse
VASTGOEDWEEK

Shutterstock

De wachtrij

Naast een bus onder een luifeltje als bescherming voor de felle ochtendzon zat een gepensioneerde man op een plastic campingstoel. Het was 08:45 uur en hij had verwacht dat de GGD deze morgen wel iets eerder zou starten met de gratis pcr-neus-en-keel-stokjes in Zuidoost.

De man had een klein kuchje en verontschuldigde zich bij het eerste geluid. “Niet bijzonders hoor”, zo zei hij, “maar ik wil het zekere voor het onzekere nemen. Ik wil mijn schoonmoeder vanavond bezoeken. Ze is 95 jaar oud, begrijpt u. En ik wil het niet op mijn geweten hebben dat …. ”

Hij stopte abrupt zijn verhaal toen hij geroepen werd door een GGD-medewerker, maar we begrepen elkaar. “U mag uw handen daar ontsmetten, meneer.” Hij stond op en knikte naar me. Langzaam ontstond er een rij tussen de paaltjes en de linten op het Annie Romeinplein. Zwijgend met een mondkapje voor neus en mond stonden de Amsterdammers anderhalve meter uit elkaar. De rij kromde wat. En hier en daar bewoog de lijn wat onrustig heen en weer.

Ik moest denken aan al die andere rijen deze week in onze hoofdstad. 2800 vaccinatieprikken op een druilerige zaterdag in het AFAS Theater. Op een plek waar het Nederlands elftal in de groepsfase negen punten verzamelde op een EK dat een jaar werd uitgesteld door de pandemie.

De ene rij is de andere niet, bedacht ik me. Wie een kaartje had bemachtigd voor Nederland – Oekraïne of Nederland - Oostenrijk, of Nederland- Noord Macedonië stond er vast en zeker met een ander gevoel te wachten dan talloze studenten, starters en gezinnen met een middeninkomen voor het onzichtbare loket dat de woningmarkt heet.

De rij vastgoed-wachtende wordt steeds groter. En de prijzen stijgen alsof het de koers van een cryptomunt is. We vragen het ons al sinds maart 2020 af: maar is dat dan het echte nieuwe normaal? Nee toch? Terwijl we weer met onze vrienden uiteten mogen in De Pijp en met het gezin een bioscoopje pakken bij Pathé verdringen de binnenlandse en buitenlandse beleggers elkaar rondom het Amsterdamse. Natuurlijk rond de Zuidas, maar ook in Noord en alles wat 020 op zijn adresdrager heeft, is interessant.

Sommige beleggers wachten met een eigen nieuw product onder de arm, anderen zijn het wachten meer dan beu en kijken driftig om zich heen naar andere steden.

Niemand is verliefd op wachten. Ook jullie zijn het corona-anderhalf-jaar op de proef gesteld en soms in de wachtkamer gezet. Het gaf je tijd om na te denken over de te maken juiste keuzes in het Amsterdam van morgen.

Meer woningbouw, een Masterplan, een dialoog met de gemeente Amsterdam, heb ik jullie horen roepen in de voorbereiding op de Amsterdamse Vastgoedweek. We hebben een strategie nodig om ná de pandemie gezamenlijk vooruit te kunnen op de mooiste postzegel van Nederland, zo klonk het in koor.

Want net zoals de gepensioneerde meneer bij de GGD-testbus wil niemand van ons het op zijn geweten hebben dat ….. In ons geval dat de vastgoedmarkt in Amsterdam tot stilstand komt. We willen vooruit, hebben lang genoeg gewacht en bulken van de ideeën. We zijn er klaar voor …

Veel lees en luisterplezier met deze compilatie van de Amsterdamse vastgoedweek, die bol staat van projecten en integrale visies, die allen inhoud geven aan het perspectief van Amsterdam.

Erwin Asselman
Uitgever
erwin@vgvisie.nl

Martin Dijkstra

Terug naar de inhoud

PROVADA

THE REAL ESTATE MEETING POINT

26 | 27 | 28 OKTOBER 2021

PROVADA
THE REAL ESTATE MEETING POINT
26 | 27 | 28 OKTOBER 2021
DARE TO DREAM
Together for a better built environment
26 | 27 | 28 OKTOBER 2021
WELKOM

Bestel vóór 27 juli je Tickets met Early Bird korting*

DARE TO DREAM

Together for a better built environment

Wij durven te dromen. Van die volle beursvloer, de spontane ontmoetingen, de publieke en private partijen samen in debat, op het podium en op de stands bij PROVADA. Drie dagen lang netwerken, inspireren en kennisdelen. Wie heeft dit niet gemist?

Van 26 tot 28 oktober zijn alle plekken in de RAI weer bezet. Ook dit jaar presenteren nieuwe partijen zich bij PROVADA. Beslissers uit de sector bespreken met experts en overheid, de belangrijke en urgente thema's die op tafel liggen.

Bij PROVADA FUTURE ben je welkom om de PropTech innovators te ontmoeten en/of de laatste innovaties te zien op het podium van PROVADA. En natuurlijk is er weer volop gelegenheid om na te praten.

Wij durven te dromen. Wij durven te realiseren. In oktober draait de vastgoedbeurs weer op volle toeren. Zonder timeslots en zonder anderhalvemeter-regels. Met alle faciliteiten om elkaar veilig te ontmoeten en begroeten. Ben jij erbij?

provada.nl

*Online registratie is verplicht

◀◀ *Terug naar de inhoud*

‘COVID-19 IS EEN ACCELERATOR VAN TRENDS’

MENSENMAKEN*deSTAD*

IJsbrand Brunger en Ellen Waals

Voor internationaal vastgoedadviseur Savills zijn het interessante tijden. Wereldwijd doet het bedrijf veel onderzoek naar de werkplek van de toekomst. Met de uitkomsten maken Ellen Waals en IJsbrand Brunger een lokale vertaalslag naar de Nederlandse markt. ‘Wij denken proactief mee.’

Tekst:
Christine Steenks
Beeld:
Marcel Krijger
(portret)

Savills werd in 1855 opgericht en groeide in ruim anderhalve eeuw uit tot een van ’s werelds grootste vastgoed adviesbureaus. De gerenommeerde Britse vastgoedonderneming heeft een internationaal netwerk van meer den zevenhonderd kantoren. Toch telt voor het bedrijf vooral de menselijke kwaliteit. ‘Mensen vormen de sleutel tot de ontwikkeling van een duurzame en succesvolle relatie’.

De afdeling Agency van Savills Nederland richt zich puur op kantoorvastgoed en bedient daarbij zowel verhuurders als gebruikers. Ook begeleidt ze beleggingsinvesteringen en verkooptransacties tot vijftien miljoen euro, de zogenaamde MidCap markt. De jongste tak - workthere.nl - is een platform waar vraag en aanbod van flexibele kantoorruimte samenkomt. Ondanks de huidige onzekere omstandigheden zien Ellen Waals en IJsbrand Brunger de vraag naar kantoorvastgoed in Amsterdam snel weer oplopen. ‘Er zijn veel internationale bedrijven die zich hier willen vestigen’, vertelt Waals. Tegelijkertijd is er nog veel onduidelijkheid over de impact van corona op de behoefte aan en inrichting van kantoorvastgoed. ‘Veel van onze klanten vragen zich af wat ‘het nieuwe normaal’ concreet voor hen betekent.’

‘VEEL KLANTEN VRAGEN ZICH AF WAT ‘HET NIEUWE NORMAAL’ CONCREET VOOR HEN BETEKENT’

Verschillende scenario’s

‘Help ons de toekomst te begrijpen’, is de indirecte vraag die de adviseurs van Savills het afgelopen anderhalf jaar vaak opvingen. ‘De commerciële vastgoedmarkt belandde in een roller coaster’, zegt Brunger. ‘We zaten nauwelijks in de eerste lockdown of er werd al geroepen dat er in de toekomst veel minder kantoorruimte nodig zou zijn. Een conclusie gebaseerd op de eerste verrassend positieve ervaringen met thuiswerken. Dat het taboe daar vanaf is en er een switch is gemaakt naar meer thuiswerken, is voor iedereen duidelijk. Maar dat daarmee de behoefte aan kantoorruimte sterk afneemt, is de vraag.’

‘We zitten nog steeds in een lockdown’, reageert Waals. ‘Maar met diezelfde situatie is de commerciële vastgoedsector in verschillende fasen terechtgekomen met allerlei uiteenlopende scenario’s. Leek thuiswerken in het begin nog ideaal, inmiddels klinkt steeds vaker de roep om terug te mogen keren naar kantoor. Savills doet wereldwijd continu onderzoek onder tienduizenden werkenden naar hun wensen en behoeften. De uitkomsten wisselen en tonen ons het belang van continu onderzoek. Duidelijk is wel dat de flexibiliteit en de keuzevrijheid van werknemers is toegenomen. Kantoren veranderen van puur werkplek naar een plaats van ontmoeting en verbinding, waar je de normen en waarden van het bedrijf leert kennen en kunt ervaren.’

Wensen van gebruikers

‘Covid-19 is een *accelerator*’, zegt Brunger. ‘Het versnelt een trend die al was ingezet: de groei van *hospitality* door het vergroten van faciliteiten en services in gebouwen. Waar gebruikers voorheen een ruimte huurden en zelf bepaalden hoe zij hier invulling aan gaven, is het nu de verhuurder die verschillende faciliteiten aanbiedt en groeit de vraag naar voorzieningen binnen gebouwen. Denk aan gedeelde koffiehoeken en vergaderruimtes. Na Covid-19 zal deze trend verder toenemen, omdat de behoefte van kantoorgebruikers zich steeds meer richt op het ontmoeten van collega’s op kantoor. Bureauwerkzaamheden gebeuren gedeeltelijk thuis.’

‘DE WENSEN VAN DE GEBRUIKER SPELEN EEN STEEDS GROTERE ROL’

Ook de aandacht voor duurzaamheid en gezondheid neemt een vlucht. Waals: ‘Werkgevers zullen meer hun best moeten doen om de medewerkers naar kantoor te trekken en daarbij ook moeten letten op aspecten van daglicht en de mogelijkheid om naar buiten te kunnen. De wensen van de gebruiker spelen een steeds grotere rol. Bij de ontwikkeling van kantoorvastgoed zullen eigenaren daarop moeten inspelen met meer aandacht voor de principes van *Environmental, Social & Governance* (ESG).’

Grondige analyse

‘Wij kunnen de toekomst niet voorspellen’, beseft Brunger. ‘Maar we spreken veel verschillende partijen en beschikken over voldoende recente onderzoeksgegevens om feitelijk en pragmatisch te kunnen blijven denken. Voor ons is het zaak naar onze klanten te luisteren, hun doelstellingen te begrijpen en vastgoedpartijen van gedegen en onafhankelijk advies te voorzien.’

Daarvoor duiken de adviseurs diep in de organisatie van de opdrachtgever. Want advies is maatwerk en een goede oplossing voor iedereen anders. ‘Aan de basis van ons advies ligt een grondige analyse’, vertelt Brunger. ‘Wij willen de afwegingen en kaders van de potentiële huurder echt begrijpen en kruipen daarom in de huid van onze klant. Van organisaties die een nieuw onderkomen zoeken, willen we weten welke niveaus er binnen het bedrijf zijn, hoe taakgericht en zelfstandig de medewerkers kunnen werken. Maar ook aan wie de directie verantwoording af moet leggen. Pas als we begrijpen wat de organisatie wil, hoe zij is opgebouwd en werkt kunnen we goed advies geven.’

‘AAN DE BASIS VAN ONS ADVIES LIGT EEN GRONDIGE ANALYSE’

Kennisdeling

Dankzij dat empathische vermogen scoort Savills hoog bij klanttevredenheidsonderzoek. De menselijke maat en persoonlijke aandacht is kenmerkend voor de werkwijze van de vastgoedadviseur. ‘Daarnaast moet ook de hardware kloppen’, stelt Waals. ‘De data waarop we onze adviezen baseren.’ Het lidmaatschap van NVM Business biedt daarin ook een belangrijke meerwaarde. ‘Het vergroot ons netwerk en leidt tot kennisdeling en samenwerking met andere leden.’

U bent halverwege

Ook de vele onderzoeken en studies die Savills als internationaal kantoor ter beschikking staan, zijn een belangrijk voordeel voor de adviseurs. ‘We hoeven niet alles zelf te onderzoeken, maar kunnen teruggrijpen op studies van vestigingen in andere landen. Zo hebben we voor de ontwikkeling van een houten kantoortoren gebruikgemaakt van Scandinavische expertise om de duurzame meerwaarde te meten. Data spelen een enorm belangrijke rol. In de beschikbaarheid ervan is een grote slag gemaakt met de ontwikkeling van *Savills Maps*. Deze internationale tool maakt allerlei interessante gegevens inzichtelijk. Je kunt digitaal inzoomen op een stad of gebouw om verschillende analyses uit te voeren, bijvoorbeeld op huurprijsniveaus, energielabels of kantooroppervlakten.’

Proactief meedenken

Met de focus op vooral de Amsterdamse commerciële vastgoedmarkt heeft team Agency een duidelijke visie ontwikkeld met een behoorlijke groei tot gevolg. ‘Groei in de breedte’, verduidelijkt Brunger. ‘We willen in elke gebied binnen Amsterdam actief zijn, maar groei van onze portefeuille is niet ons hoofddoel. Een kwalitatief goede verhuurportefeuille is ons streven, waarbij we onze opdrachtgevers altijd de beste service bieden. We zijn kritisch in wat we doen. Als we een opdracht aannemen, willen we daar succes in hebben.’

‘Dankzij onze jarenlange ervaring in Amsterdam vangen we signalen sneller op en weten we wat de kantoorhuisvesting hier nodig heeft’, zegt Waals. ‘We kijken waar behoefte aan is en maken verschil door proactief mee te denken en partijen te benaderen. We trekken bij wijze van spreken het ‘Te huur’ bord uit de tuin en gaan ermee de markt op. Actief investeringspartijen benaderen doen we zowel met bestaande bouw als nieuwbouw. Vooral bij nieuwbouw is de *storytelling* heel belangrijk. Daarom werken we als team ook intensief samen met de afdeling marketing. Die weet precies hoe je een project dat nog niet fysiek zichtbaar is, bij de juiste doelgroep onder de aandacht brengt.’

Kritisch

Met een goed leefklimaat, uitstekende bereikbaarheid, hoog kennisniveau, politieke stabiliteit en relatief betaalbare huren houdt Amsterdam voor internationale bedrijven een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Brunger en Waals zullen het als ervaringsdeskundigen niet ontkennen: ‘Amsterdam is toegankelijk en dynamisch en vergeleken met andere wereldsteden is de *quaility of life* er bijzonder hoog.’ Een punt van zorg is het woningtekort. Brunger: ‘We moeten ervoor waken dat er teveel van hetzelfde wordt gebouwd en dat de overheid op de stoel van marktpartijen gaat zitten. Daar krijgen we echt spijt van!’

‘AMSTERDAM IS TOEGANKELIJK EN DYNAMISCH EN VERGELEKEN MET ANDERE WERELDSTEDEN IS DE *QUAILITY OF LIFE* ER BIJZONDER HOOG’

Opdrachtgevers en zakelijke partners waarderen de professionaliteit, integriteit en duidelijkheid van Savills. ‘Wij doen veel aan klantenbinding en gaan echt voor langdurige relaties’, vertelt Waals. ‘Dat past helemaal bij de cultuur van ons bedrijf. Ons enthousiasme, maar ook onze kritische houding spreekt aan. Als we het nodig vinden, raden wij onze klanten bepaalde keuzes af. Dat is best spannend, maar het wordt gewaardeerd. Het getuigt van commitment.’

Ellen Waals
Head of Agency Savills

Beste restaurant:
Restaurant Floreyn, zij werken met streek- en seizoensproducten van Nederlandse bodem. Echt een aanrader!

De lekkerste koffie:
BLCK. aan de Zuidas

Favo public space:
Westerpark

Favoriete winkel:
Marqt

Mooiste gebouw:
Koninklijk Theater Carré

Mooiste straat:
Westerkade in de Jordaan; met heel veel liefde gewoond

Persoonlijke City secret:
de vele hofjes in de Jordaan, zo mooi

Eerste herinnering aan Amsterdam:
mijn studententijd, Nereus, Warmoestraat, mijn lieve huis op de Admiraal de Ruijterweg en de VU.

Welke mensen maken echt verschil in Amsterdam:
Eberhard van der Laan maakte lang het verschil. Vol inspiratie.

Welke innovatie werkt in Amsterdam:
het innovatieprogramma dat Amsterdam heeft opgezet om zo min mogelijk afval te creëren in de stad. Echt een ontzettend belangrijk thema.

Wat gaat echt goed in de stad:
de ongedwongen sfeer

En wat moet echt beter:
betere match tussen vraag en aanbod naar woningen.

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
op het water

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
ik ben toch het meest fan van het Westerpark. Prachtige hardloop mogelijkheden.

Passie voor:
klein geluk; strand, lezen, dansen, varen.

Grootste inspiratie:
mijn moeder

Dit raakt mij persoonlijk:
verdriet vervaagt en krijgt een andere betekenis. Minder leegte en meer inspiratie.

Topserie Netflix:
The Crown

Favoriet vervoersmiddel:
gewoon wandelen

Ultieme ontspanning:
muziek aan en een boek lezen

Beste sportprestatie:
de Triathlon in het Amsterdamse Bos

Guilty pleasure:
haring happen of afval prikken op het strand met mijn jongens

Beste advies:
een mens lijdt het meest door het lijden dat men vreest

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
voeten in het zand

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
voor mijn kinderen en het vinden van de liefde van mijn leven

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
zingen. Ik zou het geweldig vinden als ik zou kunnen zingen. Secret dream is om backing vocal te zijn bij Beste Zangers op Ibiza.

Wat maakt de stad slim:
zijn diversiteit

Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:
vrienden en familie knuffelen. Ik mis het ontzettend dat je mensen niet kan vastpakken.

IJsbrand Brunger
Head of Leasing Savills

Beste restaurant:
Lastig om hier één plek te noemen, maar ik heb net voor de lockdowns nog gegeten bij Coulisse in Amsterdam. Dat herinner ik me nog goed en dat was zeker een top ervaring!

De lekkerste koffie:
Coffee & Juices nabij mijn huis op het Hugo de Grootplein.

Favo public space:
Mede door lockdowns in de afgelopen periode: Vondelpark.

Mooiste gebouw:
Er zijn heel veel mooie gebouwen (en ook lelijke), maar ik blijf het Apollo gebouw in Amsterdam echt prachtig vinden. Het gebouw heeft karakter en het is een gebouw dat nog honderden jaren zal functioneren. Met dat soort kwaliteit zouden we elk gebouw moeten ontwikkelen, zodat elk gebouw bestaansrecht heeft voor in de verre toekomst.

Mooiste straat in Amsterdam:
Bosboom Toussaintstraat in de zomer.

Persoonlijke City secret:
Dat ga ik natuurlijk niet vertellen.

Eerste herinnering aan Amsterdam:
Mijn eerste twee jaren (vanaf 2013) in Amsterdam waren echt geweldig. Daarvan ga ik het borrelen met vrienden in De Sluyswacht (als stamkroeg) nooit meer vergeten!

Welke mensen maken echt verschil in Amsterdam:
Projectontwikkelaars, maar zeker niet alle. Daarbij doe ik vrijwilligerswerk in een maatjesproject voor kinderen met obesitas. Als ik dan via dit kanaal zie hoe hard sommige mensen zich kunnen inzetten voor anderen, dan vind ik dat toch wel echt waanzinnig. Die mensen zijn echt onmisbaar voor veel anderen die daar een beroep op doen.

Welke innovatie werkt in Amsterdam:
Ik zou willen pleiten voor meer shared mobility in de binnenstad. Het is gekkenwerk om nu de stad in te gaan met de auto, laten we dit beter inrichten. Het is niet moeilijk, het kan.

Wat gaat echt goed in de stad:
Ik denk dat los van alle uitdagingen m.b.t. Covid op dit moment, dat de zakelijke markt in het algemeen er gewoon goed voorstaat (stond voor Covid). Het is een aantrekkelijke stad voor bedrijven, en dit lijkt in de komende jaren ook zo te zijn.

En wat moet echt beter:
het onderwerp wonen en de uitbreiding van de stad. Het vertrouwen en de samenwerking tussen marktpartijen en overheid is onvoldoende denk ik en daardoor worden veel (bouw) projecten vertraagt.

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Als ik even alleen wil zijn dan wandel ik graag vanuit mijn huis door de Jordaan of het Vondelpark.

Passie voor:
Sport en avontuur en buitenland reizen.

Grootste inspiratie:
Moeilijk één persoon te noemen, maar David Attenborough is toch wel iemand die ik zou willen noemen. Het belangrijkste probleem va het moment, klimaatverandering, zet hij waanzinnig goed uiteenzet in zijn laatste documentaire, A Life on Our Planet. Misschien geen gek idee om hem nog één termijn als president te hebben bij een wereldmacht als de USA.

Dit raakt mij persoonlijk:
Het feit dat mensen hun kop in het zand steken wanneer het gaat over klimaatverandering.

Topserie Netflix:
Casa de Papel.

Favoriet vervoersmiddel:
Fiets.

Ultieme ontspanning:
Nieuwe plekken ontdekken en borrelen met vrienden.

Beste sportprestatie:
Amstel Gold Race/ Halve marathon Amsterdam/ Voetbal kampioenschappen.

Beste advise:
Waar een wil is, is een weg.

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
geboren te worden in Nederland, met veel kansen en mogelijkheden om echt iets te bereiken.

Is er iets waarvan je al heel droomt:
Ik wil ooit in mijn leven heel graag een landmark gebouw ontwikkelen. Maar dat hoeft niet morgen te gebeuren.

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
Talent voor muziek, pianospelen!

Wat maakt de stad slim:
de mensen die erin wonen maken een stad slim of dom.

Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:
Vrijheid en (veel) reizen.

Terug naar de inhoud

DE TAFELBERG: MAATSCHAPPELIJK ICOON IN WORDING

VAN DE MAKERS VAN VISIE
JUNI 2021

MENSENMAKENdeSTAD

Evert van der Kleij en Harry van Zandwijk

VORM EN JAN SNEL LATEN TRANSFORMATIE EN MODULES SAMENSMELTEN

De jeugdinstelling De Koppeling ondergaat een vrolijke vastgoedtransformatie. Het besloten behandelcentrum verandert in een open campus, waar diverse jonge doelgroepen met elkaar gaan wonen, leren, werken en ontspannen. Evert van der Kleij (VORM) en Harry van Zandwijk (Jan Snel) verheugen zich vooral op de maatschappelijke impact van het project.

Tekst:
Jan Bakker
Beeld:
Marcel Krijger (portret)
NL Architects

'Als je jongeren opsluit dan houden ze hetzelfde negatieve gevoel', stelt Harry van Zandwijk (ceo van Jan Snel) als hij door de gebouwen en binnenplaatsen van de gesloten instelling wandelt. 'Je schiet er dus in feite helemaal niets mee op.' Evert van der Kleij, hoofd planvoorbereiding van VORM Transformatie en Renovatie, is het met hem eens. 'Het terrein voelt als een gevangenis nu.' Hij wijst op de dikke muren met prikkeldraad en op de 8,5 centimeter brede raampjes, die de plaats innemen van de tralies in een traditionele gevangenis. 'Ik ben blij dat hier echt iets staat te gebeuren: over een paar jaar is deze campus een voorbeeld voor de Nederlandse samenleving en met recht een nieuwe poort van de stad Amsterdam. Daar geloof ik in.'

De Tafelberg

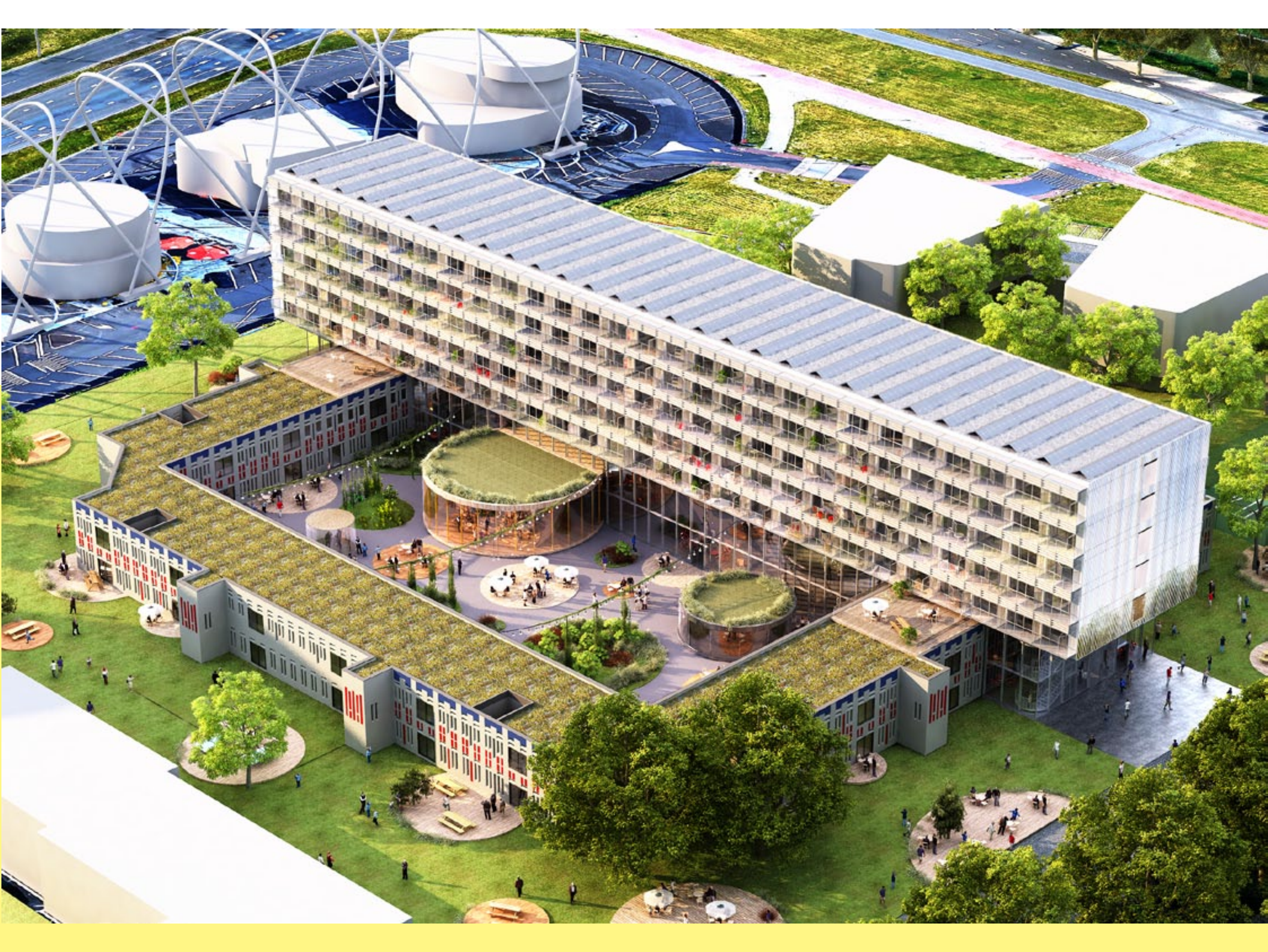
In het uiterste puntje van Amsterdam Zuidoost, op de plek waar het Fletcher-hotel tussen de drive-ins van fastfoodketens en autodealers is geposteerd, klinken gillende sirenes die bij het AMC thuishoren. Precies op die plek huizen jongeren die hulp nodig hebben in een gesloten instelling. 'Ver weg van prikkels, dat wel', zegt Evert van der Kleij. 'Maar over inspiratie hoef je op deze plek op dit moment niet te praten.'

De situatie gaat in de aankomende jaren in positieve zin flink veranderen, beseft Harry van Zandwijk als hij over het project vertelt. 'De Koppeling wordt opengebroken en getransformeerd tot wat De Tafelberg gaat heten, een multifunctioneel complex van gebouwen met 60 woningen met een vorm van begeleiding op jongeren en 230 appartementen voor starters/jong werkenden en studenten. In twee opzichten natuurlijk bijzonder: enerzijds omdat de mix van groepen jongeren voor een totaal nieuwe vibe gaat zorgen en anderzijds omdat de jongeren die begeleiding krijgen in stappen zicht krijgen op meer perspectief, vrijheden en een betere toekomst in hun leven.'

Het initiatief komt van Levvel. De specialist in jeugdhulp bedacht samen met Garage2020 (innovatieplatform in de jeugdhulp) en Fakton (ondernemersplatform vastgoedadviseurs) een community-concept, waarbij de gesloten instelling een plek wordt van wonen, leren, werken en ontspannen. Niet alleen voor de jongeren die er verplicht móeten huizen, maar ook voor jonge mensen die een woning zoeken. Iedereen kan iets bijdragen, zo is de gedachte.

Nieuw stukje stad

Na het winnen van de tender - in april 2020 - is het snel gegaan. Woningbouwcorporatie De Alliantie is ingestapt en heeft het project als opdrachtgever in wederzijds overleg naar zich toegetrokken. De Alliantie ziet verregaande kansen om de portefeuille mvo-gericht uit te breiden in een gebied waar tot dusver enkel bedrijfsvastgoed is gevestigd.



'IK VIND HET EEN MOOIE GEDACHTE, DAT IN DEZE UITHOEK VAN DE STAD, EEN NIEUW STUKJE STAD WORDT GECREËERD'

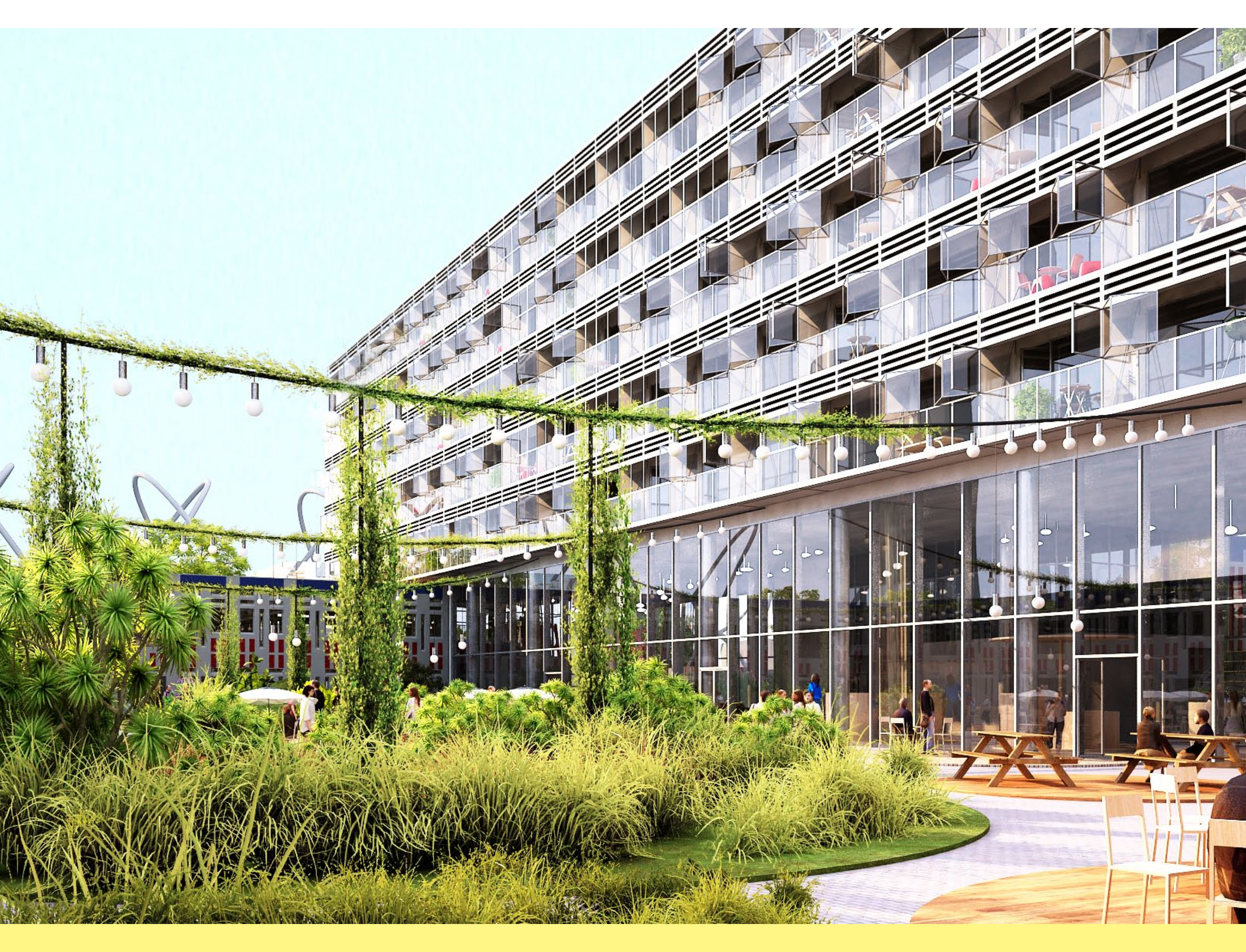
U bent halverwege

Evert van der Kleij vertelt over de expertises die inmiddels aan boord zijn en de taakverdeling onderling. Hij raakt niet uitgepraat over de verschillende invalshoeken en mogelijkheden voor een gemêleerde groep jonge mensen in Amsterdam. 'Eigenlijk heb ik na de oplevering natuurlijk helemaal niets te maken met de inhoud van het project. Maar het intrigeert mij. De transformatie naar een campus is straks een groeimodel voor jongeren. Samen creëren ze een levendige community, waar een ieder iets anders uithaalt dat waardevol is voor de rest van zijn of haar leven. Voor de één is het een opstap naar een maatschappelijke carrière, voor de ander de kans op woonruimte en weer voor een ander een plek waar je kunt participeren en delen.'

Maar ook als professional ziet hij nieuwe kansen voor de stad Amsterdam. 'Ik vind het een mooie gedachte, dat in deze uithoek van de stad, een nieuw stukje stad wordt gecreëerd. De campus wordt zonder twijfel een magneet voor andere initiatieven ten aanzien van leefbaarheid, in een mix van wonen, werken en recreëren. Het is nu heel eenzijdig in dit deel. Ik verwacht dat we met dit project absoluut een brug slaan. Ik zie hier over een aantal jaren veel meer woonfaciliteiten.'

Renovatie en modules

Naast de maatschappelijke kant herbergt Het Tafelberg-verhaal nog een ander bijzonder hoofdstuk. Waar VORM Transformatie en Renovatie zich focust op de bestaande bouw, en deze letterlijk in een geheel ander daglicht plaatst, richt Jan Snel zich in hetzelfde project op nieuwbouw aan de hand van modules. 'Die combinatie, bij zo'n grootschalig project, is uniek', vindt Evert van der Kleij. 'Als je ziet hoe hun tijdslijnen eruit zien en welk exact proces daarmee gepaard gaat, dan kijk ik nu al uit naar de bouw van de nieuwe campus. Dat zal naar verwachting vooral volgend jaar gaan plaatsvinden.'



'WE ONDERZOEKEN OF DE JONGEREN DIE HIER NU VERPLICHT WONEN, KUNNEN HELPEN MET DE SLOOP EN DELEN VAN DE NIEUWBOUWWERKZAAMHEDEN'

Als het gesloten, bestaande deel, is gestript en bouwkundig is vernieuwd wordt er een tafel-constructie ontwikkeld waarin de levendige plint van de campus met ondernemers die bijdragen aan het inhoudelijke concept zal worden gehuisvest en met daarboven, 242 modules. In negen weken worden deze modulaire appartementen geproduceerd in de fabriek van Jan Snel. In de dertien weken erna worden ze geplaatst en afgewerkt op locatie. Harry van Zandwijk: 'Het bijzondere aspect zit 'em wat mij betreft in de traditionele renovatie koppelen aan ons modulaire systeem en samen iets gloednieuws verwezenlijken. Dat is niet iets wat dagelijks in de bouwwereld gebeurt. Waarom niet? Er zijn nogal wat vooroordelen over modulair bouwen, terwijl het in termen van duurzaamheid, qua kosten, reisbewegingen en snelheid zoveel voordelen heeft. Mensen die over containers of bouwketen praten, die lopen echt een hele tijd achter. Ik vraag hen altijd 'kom eens kijken in ons experience center' en dan kijken ze hun ogen uit. Ze weten niet wat ze zien.'

Duurzaam en circulair

Het tijdperk van units en containers is achterhaald. Grondgebonden woningen, hotelkamers, studentenwoningen worden tegenwoordig in alle soorten en maten modulair gebouwd. 'Weet je wat het mooie is? Over dertig jaar bekijken we de situatie en als de actualiteit erom vraagt dan halen we de modulaire componenten weer op en herplaatsen we deze op een nieuwe plek. Over sustainable gesproken!'

Duurzaamheid en circulariteit zijn voor VORM en Jans Snel belangrijke thema's. Tijdens de transformatie van de bestaande inrichting naar de nieuwe functie krijgt het sloopafval een tweede bestemming. Ook andere delen van het vastgoed worden waar mogelijk hergebruikt in en rond het gebouw.

Harry van Zandwijk eindigt met een duurzame gedachte die tot de verbeelding spreekt: 'We onderzoeken of de jongeren die hier nu verplicht wonen, kunnen helpen met de sloop en onderdelen van de nieuwbouwwerkzaamheden. Dan is De Tafelberg straks niet zomaar een nieuw gebouw, maar een soort thuis waar ze trots op kunnen zijn. Vanuit die positieve mindset hoop ik dat ze zich ontwikkelen en ervaren dat er kansen zijn in het leven.'

Harry van Zandwijk
ceo van Jan Snel

Welke mogelijkheden ziet u om bij te dragen tot een gezond werkklimaat in steden:
Meer groen in de steden en ook op-toppers op bestaande daken met groen eromheen

Wat worden de trends als het gaat om werken in de post covid-tijdperk:
Meer thuiswerken

Hoe ziet de werkende stad van de toekomst eruit:
Er zal niet zoveel veranderd worden

Welke rol spelen gebouw en locatie in de nieuwe werkwereld:
Bereikbaarheid, openbaar vervoer in de buurt en meer groen en fietsen

Wordt het kantoor belangrijker dan ooit:
Dat geloof ik niet, het blijft net zo belangrijk

Wat is het grote voorbeeld, de benchmarkt als het gaat om het ideale kantoor/werklocatie:
Wat EDGE aan het ontwikkelen is

Welke technologieën en innovaties gaan in kantoren het verschil maken:
Groen, openbare ruimtes, sociale omgeving

Wat is de grootste opgave voor de bestaande kantoorruimte:
Vergroenen en verduurzamen

Wat zijn uw top kantorenprojecten in Nederland:
EDGE-kantoor Amsterdam, Alliander / APG-gebouw Basisweg Amsterdam

Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Op de boot. Ik heb aan passie voor varen

Grootste inspiratie:
Het bedenken van nieuwe concepten op bouwgebied

Dit raakt mij persoonlijk:
Onrecht

Favoriet vervoersmiddel:
Auto

Ultieme ontspanning:
Varen

Beste sportprestatie:
Heel vroeger gevoetbald, nu golfen

Guilty pleasure:
Varen met een hapje en een lekker glaasje wijn

Beste advies:
Gezond blijven

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Sporten, werken, dineren

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Ik ben dankbaar voor heel veel dingen

Is er iets waarvan je al heel lang droomt:
Nee

Met welke goede eigenschap of nieuw talent wil je morgen wakker worden:
Altijd positief zijn

Wat maakt de stad slim:
Groen

Post covid-19, waar kijk je het meest naar uit:
Dat het afgelopen is

Evert van der Kleij
hoofd planvoorbereiding
VORM Transformatie en Renovatie

Welke mogelijkheden ziet u om bij te dragen tot een gezond werkklimaat in steden:
Verder uitbreiding van de klimaatadaptatie rond en in gebouwen en wegen, betere verdeling van de ruimte tussen voor transport, werken, spelen en wonen

Wat worden de trends als het gaat om werken in de post covid-tijdperk:
Kleinere flexibele (dichter op het wonen) kantoorruimte - kleine locaties (wel ontmoeten maar minder reizen - dat is beter voor het klimaat)

Hoe ziet de werkende stad van de toekomst eruit:
Autovrij met goede openbare voorzieningen, plekken om te ontmoeten, parken om te ontspannen, flexibele kantoren waar kennisdeling en inspiratie ontstaat

Welke rol spelen gebouw en locatie in de nieuwe werkwereld:
Ik verwacht dat grotere kantoren verder centraliseren en er meer kleinere flexibele kantoren ontstaan dichter op de plek waar mensen wonen

Wordt het kantoor belangrijker dan ooit:
Het gaat niet om het kantoor (stenen) maar om de te creëren omgeving voor ontmoeten, innovatie en om creativiteit aan te wakkeren

Wat is het grote voorbeeld, de benchmarkt als het gaat om het ideale kantoor/werklocatie:
Het kantoor van VORM in Rotterdam is een mooi voorbeeld, tweede kans voor een kantoor, slim en gezond en flexibel voor het aantal m²

Welke technologieën en innovaties gaan in kantoren het verschil maken:
Gezondheid en doorontwikkeling van online werken in groepen. Dus het meer actief online gevoel in plaats van passief (uitzetten van de camera is een mooi voorbeeld)

Wat is de grootste opgave voor de bestaande kantoorruimte:
Juiste locaties vinden voor kantoorruimte voor nu en de verre toekomst (no regret-locaties) en overgebleven locaties een nieuwe functie geven

Welk bedrijf heeft het meest innovatieve kantoor:
Een echt innovatief kantoor staat voor mijn als creatieve katalysator, onze nieuwe Maaskant

Wat zijn uw top-drie kantorenprojecten in Nederland en noem 1 toplocatie in het buitenland:
Ontwikkeling The Pulse in Amsterdam, De Nieuwe Maaskant (VORM) te Rotterdam & EDGE Amsterdam West. Buitenland: Hoofdkantoor DTAC Bangkok

Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Op de (race)fiets in de polder of (hard) lopend langs de nieuwe Waterweg

Passie voor:
Goede wijnen, bestaand vastgoed en gadgets

Grootste inspiratie:
Succesvolle herontwikkelingen als bijvoorbeeld de transformatie De Gruyter Fabriek Den Bosch of LocHal in Tilburg maar ook onze eigen transformatie van de Rotterdamse School

Dit raakt mij persoonlijk:
Leed door bureaucratie

Topserie Netflix:
The Bridge

Favoriet vervoersmiddel:
Mijn elektrische auto

Ultieme ontspanning:
Na een dag hard werken genieten van de zon met een biertje

Beste sportprestatie:
Kwart marathon van Rotterdam

Guilty pleasure:
Charly Lownoise en Mental Theo snoeihard in de auto

Beste advies:
Probeer het niet iedereen naar zijn zin te maken

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Zit in kleine dingen zoals voldoening uit werk, genieten met gezin en sporten maar wel met de ultieme ontspanning als afsluiter

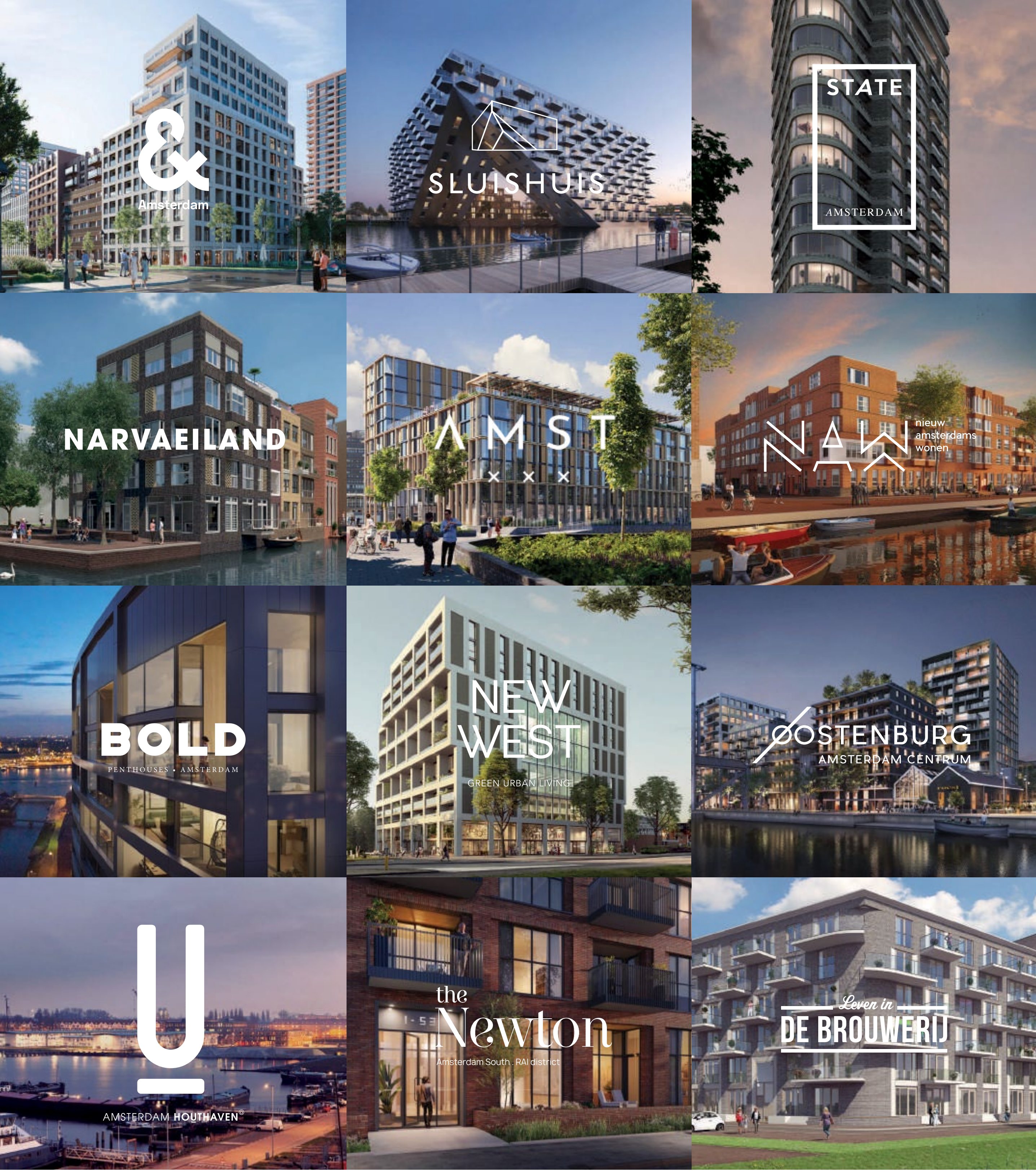
Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Mijn vrouw en kinderen

Is er iets waarvan je al heel droomt:
De ultieme roadtrip langs verlaten stranden

Met welke goede eigenschap of nieuw talent wil je morgen wakker worden:
Professioneel kunnen kitesurfen

Post covid-19, waar kijk je het meest naar uit:
Dingen spontaan ondernemen (bijvoorbeeld met vrienden naar de kroeg)

Terug naar de inhoud


& Amsterdam
SLUISHUIS
STATE AMSTERDAM
NARVAEILAND
AMST
NAW nieuw amsterdams wonen
BOLD PENTHOUSES • AMSTERDAM
NEW WEST GREEN URBAN LIVING
OOSTENBURG AMSTERDAM CENTRUM
U AMSTERDAM HOUTHAVEN®
the Newton Amsterdam South . RAI district
Leven in DE BROUWERIJ

GEPOSITIONEERD IN ROTTERDAM®

Vanuit het hart van 010, maken we een sterk merk van ieder gebouw, project of gebied. Waar dan ook...

Benieuwd naar onze kracht?
Kijk op prsc.nl of bel voor een kennismaking naar 06 - 526 841 62

PRSC.
VASTGOEDCOMMUNICATIE

◀◀ *Terug naar de inhoud*

PODCAST

ROELOF HEMMEN INTERVIEWT:
HENK JAGERSMA – GEMEENTE AMSTERDAM
VISIE

ROELOF HEMMEN INTERVIEWT:
PETER HEUVELINK – AM
VISIE

ROELOF HEMMEN INTERVIEWT:
JEROEN LOKERSE – CUSHMAN & WAKEFIELD
VISIE

Terug naar de inhoud

RechtStaete

VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS

pragmatisch
hoogwaardig
ambitieus
oplossingsgericht
jarenlange ervaring
vastgoed

Al 20 jaar bestaan wij als vastgoed niche kantoor en beschikken wij over de specifieke expertise die noodzakelijk is om onze cliënten helder en oplossingsgericht bij te staan. Onze adviseurs zijn niet alleen in staat onze cliënten van hoogwaardig advies te dienen, maar kunnen ook het verschil maken bij onderhandelingen en – ter voorkoming van – rechtsgedingen.

Aarzel niet contact met ons op te nemen, goede ondersteuning is immers onmisbaar!

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

T +31 20 573 03 60
F +31 20 570 96 70
info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl

Terug naar de inhoud

ArenA GOUDMIJN VOOR GEMEENTE

de Amsterdamse VASTGOEDWEEK
JUNI 2021
VAN DE MAKERS VAN VG VISIE

Het is bijna dertig jaar geleden dat de gemeenteraad groen licht gaf voor de bouw van de Amsterdam ArenA op een zandvlakte in Zuidoost. Het stadion werd in 1996 opgeleverd en inmiddels blijkt dat er onder leiding van burgermeester Ed van Thijn toen een fenomenaal besluit is genomen. De gemeentelijke bijdrage van 70 miljoen gulden (31.8 miljoen euro; goed voor 48% van de aandelen) heeft anno 2021 geresulteerd in het economisch best renderende gebied van Nederland. De vierkante kilometer rond het sportcomplex draagt met 3.6 miljard euro per jaar het meeste bij aan de nationale economie. Daarmee blijft het ArenA-gebied het Utrechtse Hoog Catharijne (3.1 miljard), Rotterdam Centrum (3 miljard) en zelfs de Zuidas (2.7 miljard) ruim voor. De vliegende schotel, die sinds 2018 de naam Johan Cruijff ArenA draagt, heeft een enorme aantrekkingskracht op multinationals en financiële instellingen gehad. Nadat eerst ondermeer ING, Deutsche Bank en DAS Verzekeringen naar Zuidoost verhuisden, zou al snel de entertainmentwereld (Ziggo Dome, AFAS Live en Pathé) volgen. Met als gevolg dat het gebied jaarlijks door 20 miljoen mensen wordt bezocht. Voor een investering van 31.8 miljoen euro is, alleen al door de verkoop van de grond rond de ArenA, de bouw van het stadion voor Amsterdam een goudmijn gebleken. Geen wonder dat het inmiddels als blauwdruk voor andere gemeenten geldt. Zoals het veelbesproken Feyenoord City in Rotterdam, dat ook als lokker voor het bedrijfsleven moet fungeren om tegelijk een betere leefomgeving voor de huidige achterstandswijk te creëren. Intussen heeft de ArenA de Amsterdamse samenleving allerlei impulsen gegeven. Inclusief Ajax, dat door de capaciteit van het stadion (55.000 toeschouwers) stappen kon maken. Toch hebben de alsmaar toenemende belangen alweer tot conflicten geleid. Aan de ene kant Ajax, dat de ambitie heeft om internationaal door te pakken en zit te springen om een betere exploitatie binnen het stadion. Anderzijds heeft ook de ArenA-directie zo z'n belangen. Met de vooralsnog mislukte overname van de aandelen van de gemeente (48%) heeft Ajax (13%) getracht een meerderheidsbelang van 61% verwerven, om zo het complex zelf te gaan exploiteren. Nu betaalt de club jaarlijks 10 miljoen euro huur en zijn de opbrengsten uit commerciële activiteiten beperkt. Alleen is de pas-de-deux met de gemeente verkeerd gevallen bij de certificaathouders die de resterende 39% van de aandelen bezitten. Zij beschouwen dit als een schending van de afspraak om tot 2028 niks aan het eigendom van de ArenA te veranderen. Bijna 25 jaar na de bouw hangt de toen bedachte financiering dus als een molensteen om de nek van de voetbalclub. De korte termijn visie om in 1996 akkoord te gaan met een multifunctionele rol van de ArenA, vooral om externe financiers aan boord te krijgen, blijkt op de lange termijn de ambities van Ajax te ondermijnen. Ook omdat de ArenA zelf niet stil zit. Zo is er, in samenwerking met de gemeente, de Amsterdam Innovation Arena opgericht. Een zogenaamde 'living lab', waar ideeën en technologieën worden ontwikkeld voor oplossingen op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, crowd management, leefbaarheid, inclusiviteit, duurzaamheid, veiligheid, digitalisering en de coronacrisis. De gemeente heeft hiervoor zelfs een Chief Technology Officer (CTO) benoemd. Vandaar dat de ArenA-directie geen duimbreed toegeeft, wetende dat Ajax geen kant op kan vanwege de afspraken met de andere aandeelhouders. Het is de keerzijde van het succes op wat ooit een verlaten zandvlakte was. Met hoe dan ook de gemeente Amsterdam als lachende derde.

Jaap de Groot
Sportjournalist, columnist en analist voor ondermeer Het Parool en CNN

Terug naar de inhoud

WAT IS “NORMAAL” VERMOGENSBEHEER?

de Amsterdamse VASTGOEDWEEK
JUNI 2021
VAN DE MAKERS VAN VG VISIE

U kent ze wellicht wel of bent er zelf één, mensen die er een appartementje bij nemen voor de verhuur. Op de bank levert het geld immers niets meer op of moet er bijbetaald worden en overige beleggingen (zoals aandelen) zijn niet voor iedereen een geschikte investering. Dan maar het geld in “stenen” steken, dat geeft een redelijk stabiel rendement en is over het algemeen minder risicovol dan bijvoorbeeld een effectenportefeuille. Om een dergelijk appartementje te verkrijgen moet er tegenwoordig vrij diep in de buidel worden getast als gevolg van de almaar stijgende huizenprijzen, terwijl daarnaast ook nog eens acht procent overdrachtsbelasting mag worden afgetikt. Gelukkig is er boven een bepaalde grens ruimte om zelf de huur te bepalen zodat je (vooralsnog) ondanks de dure aankoop toch nog een schappelijk rendement (veelal ten onrechte door enkelen afgeschilderd als “woeker” huur omdat de oorzaak ligt in de hoge huizenprijzen en die zijn nagenoeg geheel veroorzaakt door een gebrekkig aanbod) kunt maken. Maar wat als het rendement toch wat tegenvalt of als er meer rendement nodig is? Een eerste stap naar meer rendement zou een reductie van kosten kunnen zijn. Dus niet langer het beheer van je appartementje uitbesteden aan een professionele vastgoedbeheerder maar zelf de contacten met de huurder onderhouden/nieuwe huurders vinden, de loodgieter bellen als de kraan lekt etc. De “handige” verhuurder gaat nog een stapje verder en pakt bijvoorbeeld zelf de kwast als er buiten weer wat geschilderd moet worden of de lekkende kraan vervangen moet worden. Een nog handiger verhuurder kijkt naar de berging boven zijn appartement (in veel oudere complexen in Amsterdam bevinden de bergingen zich in de bovenste verdieping) en die van zijn onderbuurman die ook boven zijn appartement ligt. Vervolgens koopt hij de berging van buurman en vergroot hij na een verbouwing het appartement met de beide bergingen hetgeen leidt tot een groter aantal meters woonoppervlakte en daarmee waarschijnlijk een hogere huuropbrengst of nog beter een hogere verkoopopbrengst. Fiscaal is het de vraag of al die toenemende handigheid er niet toe leidt dat het appartementje niet van box III naar box I moet verhuizen. Het appartementje blijft namelijk alleen in box III indien de door de verhuurder (soms wordt arbeid van anderen toegerekend) verrichte arbeid niet verder gaat dan bij “normaal vermogensbeheer” gebruikelijk is. Dat roept dan vervolgens de vraag op wat “normaal” is. Die vraag wordt hopelijk binnenkort beantwoord door de Hoge Raad in het kader van procedures die worden gevoerd over de toepassing van de bedrijfsopvolgingsregelingen. In die casussen betogen de belanghebbenden juist dat zij meer doen dan normaal vermogensbeheer. In dat geval komen zij namelijk bij een schenking of overlijden in aanmerking voor de bedrijfsopvolgingsregelingen. De belastingdienst betoogt in die procedures dat je als belastingplichtige best veel nog kunt doen zonder dat je arbeid meer dan normaal vermogensbeheer gaat vormen. Het Hof en ook de advocaat-generaal bij de Hoge Raad lijkt de belastingdienst daarin (grotendeels) te volgen. Het wordt zeer interessant om te bezien wat de Hoge Raad nu gaat beslissen en of we er dan vervolgens iets mee kunnen.

René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtstaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs

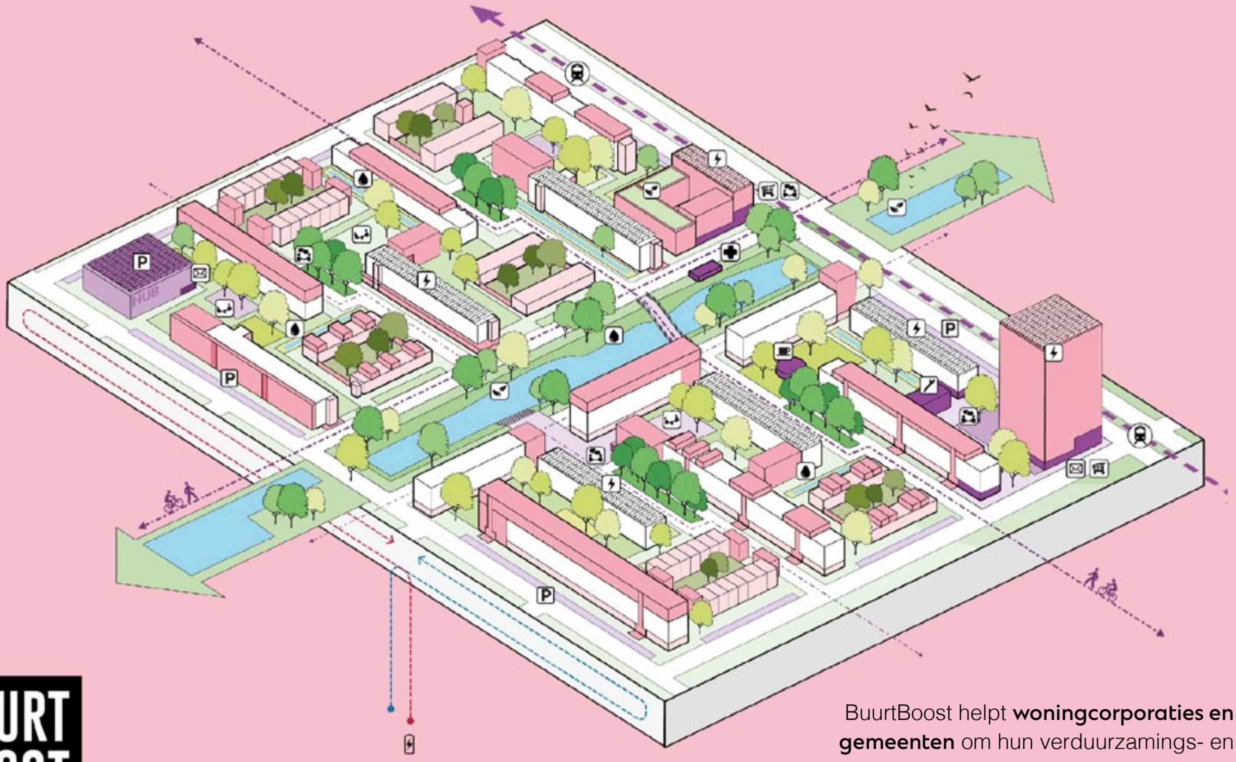
Terug naar de inhoud

Van mono naar multi

NIEUW! Verbeter de kwaliteit in kwetsbare stadswijken met BuurtBoost

Wijken die laag scoren op de Leefbaarometer zijn vaak monotoon en bestaan grotendeels uit sociale huurwoningen. Ook ontbreekt het aan variatie in functies, doelgroepen en ruimten. Met de wijkgerichte aanpak BuurtBoost transformeert een wijk van mono- naar multifunctioneel door te verdichten, te verkleuren en te verduurzamen. Met als resultaat: een duurzame leefomgeving met voldoende betaalbare woningen waar bewoners comfortabel en prettig wonen. Nu en in de toekomst.

BuurtBoost is een nieuw concept van VORM, in samenwerking met V8 Architects, en Karres en Brands.



BUURT BOOST
VAN MONO NAAR MULTI

BuurtBoost helpt **woningcorporaties en gemeenten** om hun verduurzamings- en verdichtingsopgave te realiseren. Binnen drie maanden heeft u al een scan met kansen voor een leefbaardere wijk of buurt.

BuurtBoost vergroot de kracht van een stadswijk door:

1. het woningaanbod te vergroten;
2. een nieuwe mix van doelgroepen en functies te creëren;
3. bestaand vastgoed te verduurzamen en de buitenruimte op te waarderen.

Meer weten?
Vraag de brochure aan!
Of bel met Britt van der Zandt
van VORM op 06 - 10 19 23 45.

VORM

Terug naar de inhoud

‘WANTROUWEN TUSSEN POLITIEK EN MARKTPARTIJEN IS GROOT’

JUNI 2021
VAN DE MAKERS VAN VG VISIE

MENSENMAKENdeSTAD

Ronald Koemans en Jorn Damhuis

De Amsterdamse vastgoedmarkt is in een vervelende vicieuze cirkel beland, betogen Ronald Koemans (Investment) en Jorn Damhuis (Taxateur) van Savills. Het stadsbestuur is gekozen om haar socialistische keuzes, terwijl de woonbehoefte met name in het middensegment ligt. ‘Er heerst wederzijds wantrouwen tussen de overheid en marktpartijen. En daarmee bijt de gemeente zichzelf uiteindelijk in de staart.’

Tekst:
Jan Bakker
Beeld:
Marcel Krijger

‘We gaan niet om de hete brij heen draaien; we willen het echte verhaal vertellen’, zegt Ronald Koemans aan het begin van het gesprek. Jorn Damhuis knikt. Het duo adviseert (institutionele) beleggers in de Nederlandse woningmarkt. ‘De betrouwbare, standvastige en kapitaalkrachtige belegger, die vooral zoekt naar een laag risicoprofiel en continuïteit, en graag inzet op de middenhuur. Die niet zit te wachten op het onderste uit de kan en vooral niet op fluctuaties aan inkomstenzijde. De Nederlandse institutionele belegger handelt daarnaar met een huurprijsstijging of -daling. Een perfecte match voor een stad als Amsterdam dus, om haar woonopgave te realiseren’, zegt de Savills-adviseur.

Grote problemen

Maar er is een groot probleem in de stad Amsterdam. Of beter gezegd: er zijn wel een paar grote problemen als het om wonen gaat én de institutionele belegger. Ronald Koemans: ‘Het grootste obstakel is het wantrouwen tussen de Amsterdamse politiek en de vastgoedmarktpartijen.’ Dat is niet alleen onterecht, zo legt hij uit: ‘Maar het is vooral een gemiste kans van de gemeente Amsterdam om het zover te laten komen. Júist de institutionele belegger kan er - met zijn financiële mogelijkheden en lange termijn-horizon - voor zorgen dat projecten wél van de grond komen in Amsterdam, maar met deze houding van het stadsbestuur wordt het helemaal niets en zitten we vast in een soort vastgoedmoeras.’

Ronald Koemans

> ‘HET IS VOORAL EEN GEMISTE KANS VAN DE GEMEENTE AMSTERDAM OM HET ZOVER TE LATEN KOMEN’

Een ander groot probleem is het quotum op sociale huurwoningen dat geenszins correspondeert met de woonbehoefte in de stad Amsterdam. Net zo min als de 40-40-20-nieuwbouwregel (laag, midden, hoog), die een papieren waarheid is, volgens de twee vastgoedprofessionals, en bovenal niet inspeelt op de actuele woningnood op wijkniveau. Jorn Damhuis: ‘Van oudsher tellen de wijken in Noord, Nieuw-West en Zuidoost zeer hoge percentages van de woningvoorraad in de categorie sociaal. Juist door de eenzijdige samenstelling van deze buurten zorgt de toevoeging van middeldure en dure woningen juist voor een gezondere balans en voorkomt het dat wijken een verzameling van meer kansarme mensen wordt. Een gezonde mix daarentegen zorgt voor een opwaardering van de buurten, in alle opzichten, en gelukkig zie je dit op veel plekken ook op een positieve wijze gebeuren.’

Jorn Damhuis vervolgt: ‘Als je met meer afstand en rust naar de Amsterdamse woonmarkt kijkt dan zie je dat de sociale huurvoorraad en de dure voorraad op dit moment goed in balans zijn met de vraag. Het grootste probleem zit in het middensegment. Daar is een gierend tekort aan. Mijn stelling luidt: omarm de institutionele belegger, die wil namelijk niets anders dan betaalbare huurwoningen bouwen in het geliberaliseerde middensegment, en beschouw de institutionele belegger als een gelijkwaardige partner als de woningbouwcorporatie. Daar ligt de sleutel!’

Scheefgroei

De zienswijze van Ronald Koemans en Jorn Damhuis wordt ondersteund door onderzoeken over de behoefte aan sociale woonvoorraad in Amsterdam (‘de voorraad is op dit moment op papier groter dan de behoefte van Amsterdammers, dus waarom zou je dan voor die categorie bijbouwen?’) en onderzoeken over de inkomens van mensen in een sociale huurwoning. Daaruit blijkt een fikse scheefgroei in de sociale sector. Ronald Koemans: ‘Mensen hebben vaak een te hoog inkomen gekregen om daar eigenlijk te mogen wonen, maar in Nederland geldt nu eenmaal ‘eens gegeven blijft gegeven’. Het probleem in Amsterdam is dus helemaal niet dat er een tekort aan sociale huurwoningen is - hetgeen waar de gemeente Amsterdam op duwt - maar de doorstroom komt niet op gang en het toezicht daarop ook niet. Ik heb met woningbouwcorporaties gesproken en die zeggen ‘ja, we weten het, maar we hebben geen budget om daarop actief te handhaven’. Daar ligt toch een grote kans? De corporaties zeggen allemaal over voldoende liquide middelen te beschikken, nou laten we dat geld steken in een optimalisatie van de huurwoningen en het huurdersbestand, zodat de woningen uiteindelijk een huurder krijgen die met het inkomen rechtmatig past bij de woning.’

Jorn Damhuis

> ‘BESCHOUW DE INSTITUTIONELE BELEGGER ALS EEN GELIJKWAARDIGE PARTNER ALS DE WONINGBOUW-CORPORATIE. DAAR LIGT DE SLEUTEL!’

Vicieuze cirkel

Een vicieuze cirkel, noemen ze de situatie waar Amsterdam in verkeert. En als je de ‘hoe en waarom’ achter de vicieuze vastgoedcirkel in Amsterdam wilt ontleden, maakt het niet zoveel uit waar je begint in de cirkel, vervolgen ze. Alle keuzes haken in elkaar en zorgen uiteindelijk voor een impasse. Jorn Damhuis vertelt: ‘Veel ontwikkelingen die vroegtijdig stranden, worden afgeschoven op de markt. Maar als je verder kijkt dan die one-liners dan zie je een gemeente met gronduitgiften leunend op peperdure grondprijzen en een trits aan politieke gefundeerde projecteisen, die ervoor zorgen dat er nooit een vorm van rendement gehaald kan worden. Dus zijn de projectontwikkelaars op hun beurt boos op de gemeente: ‘op deze manier kunnen wij niet bouwen’, roepen zij. En countert de gemeente ‘wij moeten ons aan de regels en politieke afspraken houden’.’ Ronald Koemans knikt: ‘En zo groeit het wantrouwen. En wantrouwen is een slechte partner om een onderhandeling te beginnen met elkaar. Het leidt ertoe dat de gillende behoefte aan woonruimte nooit op een juiste manier én enigszins op tijd kan worden ingevuld.’

U bent halverwege

Internationale stad

Op z’n minst zou de situatie in Amsterdam per stadsdeel, per wijk en soms zelfs per buurt bekeken moeten worden, zegt Jorn Damhuis. ‘Meer betaalbare woningen in het centrum? Omdat daar relatief veel dure woningen zijn? Dat zou een eerlijke aanvliegroute kunnen zijn, als je een meetlat legt langs alle delen in Amsterdam en uitgaat van een gezonde mix.’

Ronald Koemans is het deels met hem eens, maar blijft kritisch. Hij verwijst naar ontwikkelingen in andere grote Europese steden. ‘Uiteindelijk moeten we Amsterdam internationaler gaan zien. De oude stad verschuift naar de jonge hoogopgeleiden. Daar wil de kritische massa wonen graag wonen, maar dat kan gewoon niet. Kijk naar Londen, Warschau, Wenen en tal van andere steden met een historische stadskern. Het klinkt misschien asociaal, maar in mijn ogen is het niet haalbaar om te zeggen: ‘Ieder mens moet in theorie op de Dam kunnen wonen. Dat kan gewoon niet. Jorn is van Amsterdam naar Heemstede verhuisd en ik ben van Amsterdam naar Naarden verhuisd. Simpelweg, omdat je niet de stad kan plooien naar alle woonwensen. Dat gaat gewoon niet.’

Beleggers verkassen

De Savills-professionals zien betrouwbare, Nederlandse institutionele beleggers inmiddels afhaken op de Amsterdamse woonmarkt, terwijl juist deze kapitaalkrachtige organisaties met hun langetermijn-visie het verschil kunnen maken. ‘Het is zo zonde wat er nu gebeurt’, zegt Jorn Damhuis. ‘De Nederlandse institutionele belegger heeft het vermogen om complete woonblokken en transformaties te bekostigen. En in de kern wil deze belegger echt wel investeren in Amsterdam. Maar de groep wordt steeds vaker in het verdomhoekje geplaatst en kijkt wel uit om in te stappen op deze manier.’

Ronald Koemans vult aan: ‘Zeker. De Nederlandse pensioenfondsen beginnen Amsterdam over te slaan. Het gaat om risico versus rendement op de lange termijn. Ik krijg signalen dat fondsen kijken naar Arnhem, Utrecht, Eindhoven en kleinere steden. Simpelweg omdat ze daar de sores van de hoofdstad kunnen vermijden. Terwijl zij juist deel van de oplossing kunnen zijn. Dat is pijnlijk.’

Jorn Damhuis haakt in: ‘Als de gemeente genoegen neemt met iets lagere grondprijzen, dan is het voor een pensioenfonds mogelijk om in te stappen. Onderschat de potentiële maatschappelijke bijdrage van dergelijke beleggers in de stad niet! Zij zorgen voor een betere balans van de woningvoorraad en een gezonde en positieve mix van mensen in de wijken. En misschien zelfs wel voor hogere opbrengsten uit de belastingen die de gemeente kan heffen, omdat er mensen met een goed inkomen in de stad komen wonen. Dan is de vicieuze cirkel doorbroken.’

Zijn collega knikt en stipt nog een ander probleem aan: ‘Wanneer je de Nederlandse institutionele belegger kort op z’n inkomsten, dan veroorzaakt dat in de toekomst nog een heel ander probleem. De fondsen zijn vaak gefinancierd met pensioengeld van ons allemaal.’

Hij eindigt met een conclusie en een duidelijke oproep: ‘Als je al die belangen en al dat potentieel bij elkaar optelt, dan is het hoog tijd dat de vastgoedmarkt en de gemeente Amsterdam in gesprek gaan met elkaar. Het wantrouwen moet over boord; samen moeten we de kans stevig beetpakken!’

Ronald Koemans

Noem een voordeel voor de woonontwikkeling door covid-19 en een nadeel:
Voordeel: Buiten-grootstedelijke locaties worden weer gewaardeerd, waardoor de drang van verhuizing naar de G4 enigszins is afgeremd. Nadeel: Bovenstaande zorgt voor nivellering van de woningprijzen. Waardoor ook steden buiten de grote steden zeer duur beginnen te worden

Welke discussie is relevant op het gebied van wonen:
Verduurzaming van woningen is goed, echter vind ik de drang naar volledig gasloos wat overdreven en is wat mij betreft veel te politiek gekleurd door de discussies omtrent de gaswinning in Groningen

Wat is een mooi voorbeeld van een geslaagd woonproject met de juiste mix:
Ik hou zelf erg van binnenstedelijke herontwikkelingen. Daarom vind ik een project zoals Bouwinvest heeft gerealiseerd aan het Stadionplein in Amsterdam Zuid echt heel erg geslaagd. De prachtige - door Dam Architecten - vormgegeven woningen en de mega-Albert Heijn op de begane grond is precies wat die buurt nodig had. Ik ken weinig solitaire gebouwen die een buurt zo veranderd hebben

Zijn je eigen woonwensen in ander perspectief gekomen door covid-19 en het thuiswerken:
Zeker. In mijn nieuwe huis komt er zeker een vaste werkkamer

Wat is er nodig om prettig te wonen in de compacte stad:
Voldoende openbare voorzieningen en een ruime, goed werkende infrastructuur

Wat wordt het belangrijkste kenmerk van wonen in de toekomst:
Ik denk dat de woonbehoefte niet verandert door de bevolking, maar dat de woonbehoefte een gedwongen feit is van de veranderende markt

Wat is de grootste uitdaging:
Politiek impopulaire keuzes maken. Doen wat goed is voor de stad in plaats van doen wat goed is voor je kiezers

Wat zouden partijen op de Nederlandse woningmarkt anders en beter kunnen doen:
Gemeentes zijn te veel baas in eigen buik. Buiten de bebouwde kom zullen er landelijke beslissingen gemaakt worden om aan de grote woningbehoefte van de komende decennia te voldoen

Wat valt op als het gaat om de woonwensen:
Dat de mate waarin je concessies kan doen aan je woonwensen (in combinatie met je budget uiteraard) bepaalt waar je gaat wonen

Welke innovaties gaan het verschil maken:
Een nog dichter OV-netwerk, wat tot ver buiten de grote steden reikt

Wat zijn je top-woonprojecten in Nederland en noem 1 top locatie in het buitenland:
1) Noordblok Stadionplein – Amsterdam
2) Amadeiro – ’s-Hertogenbosch
3) Duin – Almere
4) Zalmhaven – Rotterdam
5) 900 Mahler – Amsterdam
Buitenland: 432 – Park Avenue, New York (Pencil Tower)

Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Bij mijn favoriete Amsterdamse kroeg, Kade West op de Kinkerstraat

Passie voor:
Ik vind eigenlijk heel veel dingen leuk. Niet echt een echte passie

Grootste inspiratie:
Mijn eerste werkgever, Paul van der Plas die helaas te vroeg is overleden. We lagen eigenlijk elke dag wel in de clinch, maar zonder wrijving geen glans, nietwaar?

Dit raakt mij persoonlijk:
De selectieve verontwaardiging die momenteel als een soort ziekte door het land gaat. Men mag kennelijk helemaal niets meer zeggen zonder dat er een groep zich tegen het zere been geschopt voelt

Topserie Netflix:
Hier moet ik iets educatiefs zeggen denk ik he? Ik kijk namelijk op Netflix alleen maar ‘slechte’ series. Enfin: iedereen moet de Social Dilemma even kijken!

Favoriet vervoersmiddel:
Ik gebruik hem bijna nooit, maar ik vind de Noord-Zuidlijn toch wel indrukwekkend

Ultieme ontspanning:
Koken voor mijn gezin als ik thuis kom van werken

Beste sportprestatie:
Ajax 2019 in de Champions League bij gebrek aan eigen hoogtepunten

Guilty pleasure:
Af en toe een potje schaken op de computer

Beste advies:
Dat van Savills natuurlijk

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
‘s Ochtends een uurtje sporten, daarna met het gezin op pad en ‘s avonds eten en drinken met vrienden

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
Af en toe iets meer geduld

Wat maakt de stad slim:
De mensen die er in wonen

Post covid-19, waar kijk je het meest naar uit:
Vakantie naar het buitenland

Jorn Damhuis

Noem een voordeel voor de woonontwikkeling door covid-19 en een nadeel:
Voordeel: Door het vele thuiswerken, is de woning belangrijker geworden en dat heeft de vraag naar grotere en kwalitatief goede woningen met buitenruimte alleen maar vergroot. Nadeel: Dit zet uiteraard de betaalbaarheid verder onder druk

Welke discussie is relevant op het gebied van wonen:
De politieke wens tot verdere regulering van de middenhuur, terwijl dit juist averechtse effecten zal hebben

Wat is een mooi voorbeeld van een geslaagd woonproject met de juiste mix:
De ontwikkelingen die zich nu voordoen op de NDSM-werf. Hier wordt een mooie mix bewerkstelligd tussen stoere, moderne (woon) gebouwen binnen de bestaande, industriële loodsen met veel creatieve gebruikers. Hierdoor ontstaat een gemengde woonwijk met een eigen identiteit omgeven door street art en verwijzingen naar het industriële verleden

Zijn je eigen woonwensen in ander perspectief gekomen door covid-19 en het thuiswerken:
De keuze om de stad te verlaten voor meer woonruimte en tuin was al ingegeven vóór het uitbreken van covid-19, maar heeft het wel in een stroomversnelling geplaatst

Wat is er nodig om prettig te wonen in de compacte stad:
Een balkon of tuin! En daarnaast natuur in de directe omgeving. Gelukkig heeft Amsterdam zoveel te bieden met het Amsterdamse Bos, de Rondehoep (ook wel: ‘rondje Hoep’ voor fietsers) en natuurgebied Waterland met pittoreske dorpen als Broek in Waterland, Durgerdam en Zuiderwoude

Wat wordt het belangrijkste kenmerk van wonen in de toekomst:
Meer oog voor duurzaamheid en meer houtbouw. Het complex HAUT is hiervan een mooi voorbeeld op één van de mooiste plekjes in Amsterdam (aan de Amstel)

Wat is de grootste uitdaging:
Hoogbouw is een kans, maar het gevaar is dat een stedenbouwkundige visie ontbreekt resulterend in hoogbouw op daarvoor ongeschikte locaties. Ik pleit voor geconcentreerde hoogbouw rondom OV-hubs

Wat zouden partijen op de Nederlandse woningmarkt anders en beter kunnen doen:
Er moet meer regie van bovenaf komen in de vorm van een minister van wonen en een ministerie van VROM. De ruimte in Nederland is schaars, waarbij heldere kaders geschetst moeten worden met meer aandacht voor concentraties van wonen en natuur

Wat valt op als het gaat om de woonwensen:
Dat de stad onverminderd populair blijft, maar vaak betaalbaarheid het probleem is. Tegelijkertijd is het niet opvallend, want de stad heeft zoveel te bieden

Welke innovaties gaan het verschil maken:
Fabrieksmatig bouwen. Zelf moet ik nog overtuigd worden, maar gezien de huidige hoge bouwprijzen is het een logische optie

Wat zijn je top woonprojecten in Nederland en noem 1 top locatie in het buitenland:
1. De Valley, Amsterdam
2. HAUT, Amsterdam
3. Wonderwoods, Utrecht
4. POST, Rotterdam
5. De Meester, Haarlem
Internationaal: HafenCity, Hamburg

Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Home sweet home

Passie voor:
Moestuin, stekken en natuurlijk vastgoed

Grootste inspiratie:
Mijn moeder. Zij heeft mij geleerd respectvol naar een ieder te zijn en iedereen in zijn/haar waarde te laten. Bovendien trekt zij me af en toe weer uit mijn Amsterdamse bubbel

Dit raakt mij persoonlijk:
Grote verschillen tussen rijk en arm, discriminatie en de verrommeling van het Nederlandse landschap

Topserie Netflix:
Weissensee over de situatie in Oost-Berlijn in de jaren ’80

Favoriet vervoersmiddel:
De fiets

Ultieme ontspanning:
Op de tennisbaan, op de racefiets of in de natuur aan het wandelen of een verre reis maken met allemaal nieuwe indrukken

Beste sportprestatie:
Ik heb mij erbij neergelegd dat ik nooit de top zal bereiken op sportief gebied. Ik heb veel plezier in tennissen en dat vind ik al pure winst

Guilty pleasure:
De Guilty Pleasure-afspeellijst van DWDD op Spotify

Beste advies:
Het is beter om te vertrouwen en soms teleurgesteld worden dan te wantrouwen en je de hele tijd ongelukkig voelen (Abraham Lincoln)

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Hij begint in ieder geval met een cappuccino en dan is mijn dag al goed

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Alle dierbaren in mijn leven: vrienden, familie en mijn partner

Is er iets waarvan je al heel droomt:
Een mooie Bed & Breakfast in een uniek historisch gebouw (wel pas ná mijn pensioen)

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
Wat meer Amsterdamse makelaarsbluf

Wat maakt de stad slim:
De mensen die erin wonen

Post covid-19, waar kijk je het meest naar uit:
Het geven van een uitgebreid diner in de tuin van mijn nieuwe huis in Heemstede

‘HET IS HOOG TIJD OM BALANS AAN TE BRENGEN’

Als makelaar hoort Ramón Mossel elke dag op straat waar mensen behoefte aan hebben. En die wensen staan veelal haaks op het beleid van de gemeente Amsterdam. Dat moet anders, vindt hij. Partijen moeten met elkaar aan tafel om te komen tot een Masterplan. ‘We hebben heel veel nieuwe woningen en een hoger ambitieniveau nodig, die aansluiten op de vraag én mogelijkheden van de markt. We moeten niet vergeten voor wie we het doen!”

Tekst:
Petra Pronk
Beeld:
Marcel Krijger

In 2003 begon Ramón Mossel zijn eigen kantoor. Inmiddels is Ramón Mossel Makelaardij een serieuze speler op de Amsterdamse woningmarkt. Het tien man sterke kantoor is in alle segmenten actief: van bestaande bouw tot nieuwbouw en van koop tot huur. Die brede blik en ruime ervaring zijn essentieel in advisering. ‘Als makelaar dien je goed te weten wat zich in de markt afspeelt’, vindt hij. ‘Wij kunnen goed luisteren en horen elke dag wat mensen willen. Wij weten als NVM-Nieuwbouwspecialist hoe de markt zich ontwikkelt en waar behoefte aan is. Het is belangrijk om daar met nieuwe projecten invulling aan te geven. Dat is echter een hele opgave, want projectontwikkelaars zijn vaak met handen en voeten gebonden aan stringent lokaal overheidsbeleid, weinig ambitieuze stedenbouwkundige plannen of in beton gegoten erfpachtvoorwaarden. Het is een hele kunst om een iconisch ontwerp te ontwikkelen of de wensen van de eindgebruiker daarin te vertalen.’ Het leggen van die puzzel en het toevoegen van waarde aan een project is iets waar hij nog steeds veel plezier in heeft. ‘Wij worden veelal vanaf het begin bij het hele proces betrokken. Dat geeft ons veel energie en motivatie om het project maximaal op de kaart te zetten. Bovendien zijn wij als kantoor enorm ambitieus en voeren ons werk met veel overtuiging en toewijding uit, waarbij wij alleen maar tevreden zijn met het maximale resultaat. Wij zien nog veel kansen en mogelijkheden om als kantoor verder door te groeien’, zegt hij enthousiast.

Invloed corona

Werk genoeg, want de markt heeft zich weinig van corona aangetrokken. Sterker nog, sinds april vorig jaar is de woningmarkt geëxplodeerd. Door de aanpassing van de overdrachtsbelasting voor beleggers en kopers tot 35 jaar was het zelfs extreem druk. ‘Het is een intensieve periode geweest en onze mensen hebben keihard gewerkt om dat allemaal in goede banen te leiden. We zijn dankbaar dat we min of meer gewoon door konden werken. Wij hebben ons zoveel mogelijk aan de coronamaatregelen gehouden. Het zal fijn zijn als we straks iedereen ook weer op kantoor kunnen ontvangen en persoonlijk over onze mooie projecten kunnen informeren!’

Hoe kijk je aan tegen de ontwikkeling van de Amsterdamse woningmarkt?

‘De woningmarkt is volledig in onbalans. Minder dan 30% eigen woningbezit, 60% sociale huur en iets meer dan 10% vrije sector huur. De rente is historisch laag en de vraag is enorm, waardoor de prijzen momenteel door het dak gaan. Het beperkte aanbod dat er is, wordt snel verkocht. En niet altijd omdat het is wat men wil, maar vanuit het idee: ‘je moet toch iets….’ Dat is niet gezond!

De markt biedt een weinig opbeurend toekomstbeeld. De gemeente Amsterdam zit een gezonde markt in de weg en maakt het met haar 40-40-20-regel alleen maar erger voor iedereen die een dak boven z’n hoofd zoekt. Er is nu helemaal geen behoefte aan zoveel sociale huurwoningen, maar aan koopwoningen en woningen voor het middensegment. Als die er niet komen, gaat het gebrek aan doorstroming van kwaad tot erger. Dan zal de wal het schip niet keren, maar helemaal stilleggen.’

> ‘DE GEMEENTE AMSTERDAM ZIT EEN GEZONDE MARKT IN DE WEG’

Wat moet er gebeuren om de woningmarkt weer gezond te maken?

‘Het beleid dat de lokale overheid nu voert, is desastreus voor de woningmarkt. Dat vraagt om ingrijpen vanuit de landelijke overheid. Het zou goed zijn als de gemeente aan tafel gaat met marktpartijen die met de voeten in de klei staan, om zo samen te komen tot een Masterplan, waarbij voornamelijk de gemeente over z’n eigen schaduw dient te stappen. Er is een grote vraag naar woningen voor het middensegment. Daar moet de focus op komen te liggen. Het is van groot belang om bijvoorbeeld politieagenten, leraren, brandweerlieden en verpleegkundigen voor de stad te behouden. Dat probleem kan morgen al getackeld worden door bijvoorbeeld sociale huurwoningen te transformeren naar middensegment koop- en huurwoningen. Op die manier kun je de markt direct sturen in de gewenste richting.

U bent halverwege

Ook de bouwproductie moet opgevoerd worden. Met de 40-40-20-regel en de hoge grondwaarden is dat financieel bijna onmogelijk voor marktpartijen. De gemeente dient deze politiek doordrenkte regel drastisch aan te passen en tevens genoegen te nemen met lagere grondwaarden, zodat we de trend voor de lange termijn kunnen ombuigen. We moeten andere keuzes durven maken en woningen ontwikkelen waar behoefte aan is en die toegevoegde waarde opleveren voor de stad nu en in de toekomst. Dat betekent bouwen voor de middengroep, zowel koop als huur. Het is hoog tijd om balans aan te brengen.’

Geef eens een paar voorbeelden van hoe het anders en beter kan?

‘Wij zijn betrokken bij grote gebiedsontwikkelingen zoals Houthavens, Oostenburg en straks het Bajeskwartier. Gebiedsontwikkeling heeft als voordeel dat je een gebied maximaal kan laten aansluiten bij de wensen vanuit de markt. Voorzieningen spelen daarin een absolute sleutelrol, aangezien die een nieuw gebied aantrekkelijk maken en samenhang creëren. Zo zijn VORM en Steenwell op Oostenburg bezig een prachtige ontwikkeling te realiseren. De meeste en doorgaans jongere kopers, aan wie wij een woning hebben verkocht, zeggen allemaal hetzelfde: ze wonen straks klein of gaan zelfs kleiner wonen, maar dat is prima, omdat ze Oostenburg met al haar voorzieningen zien als het verlengstuk van hun woning. Het wordt straks echt een ‘dorpje’ midden in de stad met een sterke eigen identiteit.

> ‘WE MOETEN WONINGEN ONTWIKKELEN DIE AANSLUITEN BIJ DE VRAAG VAN DE MARKT’

Ook de Houthavens zijn een goed voorbeeld. Daar zijn we vanaf 2012 betrokken geweest bij de verkoop van vele projecten. We zijn echt meegegroeid met het gebied. We verkopen inmiddels voor mensen die in dit gebied hun volgende stap willen maken. Dat zegt wel iets. Als de Houthaven helemaal klaar is en de bootjes door de grachten varen, ligt er een prachtige, levendige en duurzame woonwijk.

Ook aan de IJoevers is een waanzinnige gebiedsontwikkeling aan de gang. Het wordt een stoer stuk stad, passend bij de havens. In Noord zijn we betrokken bij de verkoop van woningen in BOLD. Voorzieningen om de hoek en de grote transformatie van aangrenzende woonwijken spelen een belangrijke rol in het succes.’

Wat doet Amsterdam goed?

‘We horen vaak van expats dat Amsterdam zo’n geweldige stad is om in te leven. Zij ervaren de toegankelijkheid van haar bewoners, sfeer, overzichtelijkheid, vele voorzieningen, bereikbaarheid, Schiphol en de vele parken in de stad als een grote rijkdom. Diverse stadsdelen zijn de laatste decennia, elk met behoud van een eigen identiteit, onderhevig geweest aan stadsvernieuwing. Dat is een compliment aan de gemeente. Er is namelijk veel bereikt met stadsvernieuwing, ook in sociaal opzicht. Daar mogen we trots op zijn en dat is ook precies de reden, waarom ik kritisch ben op hoe onze prachtige stad zich nu ontwikkelt. We moeten er zuinig op zijn en voorbereiden op de toekomst. Dat vraagt om totaal ander beleid en een hoger ambitieniveau. Amsterdam verandert en daar moet op ingespeeld worden. We moeten niet vergeten voor wie we het doen!’

Noem eens een belangrijke ontwikkeling voor de toekomst?

‘Branded development. Ieder project verdient zijn eigen merk en merkbeleving. Daarmee ontstijg je het gemiddelde door kwaliteit in concept en uitvoering te leveren.

Steeds meer mensen, met name expats, kijken met verbazing naar onze gewoonte om nieuwbouwwoningen op te leveren waar de halve of soms gehele woning nog afgebouwd moet worden. Dat is niet meer van deze tijd. Je koopt ook geen half afgebouwde auto bij de dealer. Hoe mooi zou het zijn als we nieuwbouwwoningen sleutelklaar opleveren en er echt een feestje van maken voor de koper!’

Ramón Mossel
makelaar en oprichter
Ramón Mossel Makelaardij o.g. B.V.

Beste restaurant:
Als Bourgondiër kan ik geen keuze maken. Zolang de wijnkaart maar op orde is

De lekkerste koffie:
De eerste van de dag

Favo public space:
Johan Cruijff Arena

Favoriete winkel:
Online

Mooiste gebouw:
Het Rijksmuseum

Mooiste straat:
Utrechtsestraat

Persoonlijke City secret:
La Brochette

Welke mensen maken echt verschil in Amsterdam:
Iedereen met hart voor de stad

Welke innovatie werkt in Amsterdam:
Noord-Zuidlijn

Wat gaat echt goed in de stad:
AJAX

En wat moet echt beter:
Woningmarkt

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Op het water

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Hardlopen in het Amsterdamse Bos

Passie voor:
Het bedrijf

Grootste inspiratie:
Gezin

Dit raakt mij persoonlijk:
Negatieve rente

Topserie Netflix:
The Last Dance

Favoriet vervoersmiddel:
Fiets

Ultieme ontspanning:
Wanneer tijd geen rol speelt

Beste sportprestatie:
Schaatstocht van 25 km over De Linge

Guilty pleasure:
Kroketje Ferdinand Bol

Beste advise:
Follow your guts!

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Wanneer het maximale eruit is gehaald

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Gezondheid

Is er iets waarvan je droomt:
Genezing Diabetes type 1

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
Muziek kunnen maken

Post covid-19, waar kijk je het meest naar uit:
Ontspannen kunnen reizen

Terug naar de inhoud

EEN GROVE SCHANDE!

VAN DE MAKERS VAN VG VISIE
JUNI 2021

MENSENMAKEN*deSTAD*

Op zondag 9 mei van 2021 ontving VG Visie-redacteur André Gieling van Michael Ruska (de zoon van oud-judoka Willem) het volgende, ietwat curieuze bericht via WhatsApp: ‘Als je nog een medaille van jouw idool wil hebben...’

Tekst: *André Gieling*

André begreep aanvankelijk niet wat Michael bedoelde. Hij kent Ruska als een type die nog weleens cynisch uit de hoek wil komen en zeker niet schroomt om (de af en toe ietwat zelfvoldane) Gieling met een paar rake opmerkingen weer met beide benen op de grond te plaatsen. Maar dit ging duidelijk over iets anders.

Toen Michael vervolgens de link van een veilinghuis doorgaf, viel het kwartje...

Gieling: ‘Is dit serieus? Dat zou een schande van jewelste zijn!’

Michael: ‘M’n lieve stiefmoeder...’

Gieling: ‘Is die dement of niet langer toerekeningsvatbaar?’

Michael: ‘Nee, ze heeft na het overlijden van mijn vader eerst alle muntjes en bezittingen er doorheen gejaagd en nu moet zelfs dit eraan geloven.’

Gieling: ‘Zijn jullie hierover vooraf geraadpleegd?’

Michael: ‘Nee, ze doet dit volledig buiten de familie om. Ondertussen draagt ze nog wel trots de naam Ruska. Geloof me, ik kan dat mens wel wurgen.’

Gieling: ‘Hoe kwam je erachter dat de twee Olympische medailles plotseling bij het veilinghuis lagen?’

Michael: ‘Ik werd opgebeld door de Nederlandse Judobond. Het veilinghuis had hen gecontacteerd met de vraag of het inderdaad de authentieke gouden plakken konden zijn. Dus zij vroegen mij of het klopte.’

Gieling: ‘En toen...?’

Michael: ‘Ik antwoordde dat het niet waar kon zijn en heb Joop Kruis, oud-bokskampioen en vroeger een goede vriend van mijn vader, gebeld. Joop heeft nog regelmatig contact met die vrouw. Zij heeft toen telefonisch in alle toonaarden ontkend dat zij de medailles te koop had aangeboden. Dat ze nog gewoon bij haar thuis lagen. Maar toen ik Joop de harde bewijzen (de link met daarop de medailles) stuurde, is hij onmiddellijk in zijn auto gestapt en naar haar huis gereden. Daar aangekomen bleek dat de medailles wel degelijk weg waren. Ze had keihard gelogen.’

De perplexe Gieling was er even stil van.

De biologische moeder van Michael (zichtbaar op de eerste foto) is al twintig jaar geleden overleden. Nadat er bij haar een bloedprop in het hoofd was geschoten, belandde zij in een verzorgingstehuis, maar kwam er nooit meer bovenop.

Met vader Willem gebeurde bijna exact hetzelfde. Op vakantie naar de Canarische Eilanden kreeg hij een herseninfarct die hem voor de rest van zijn leven tekende.

Het frappante is dat ook Michael (over dezelfde DNA gesproken) met de naweeën van losgeraakte embolieën/bloedproppen kampt. Zijn ‘geluk’ is dat de stolsels bij hem in de longen ipv in de hersenen terecht zijn gekomen.

Na de droeve malheur rond/van zijn vrouw kwam vader en judo-icoon Willem Ruska een andere vrouw tegen: Liza Koopen. Een dame overigens waar zoon Michael nooit goed mee overweg heeft gekund. Voor Michael geldt zijn vader als een ware (sport) held, maar hij heeft nooit begrepen wat hij in die vrouw zag en moest ook met lede ogen toezien dat zijn vader met deze Koopen in het huwelijk trad.

Na het overlijden van Willem Ruska (29 augustus 1940-14 februari 2015) bleef de relatie tussen Michael en zijn stiefmoeder onveranderd koel. Volgens Michael was en is mevrouw Koopen-Ruska een vervelende dame: ‘Het soort mens dat jaloers is op haar eigen schaduw.’

Zolang hij geen last van haar had, vond hij het allemaal prima. Maar de afgelopen week veranderde dit op een nogal radicale wijze.

Dat Michael zijn ‘noodkreet’ uitgerekend naar de redacteur van VG Visie stuurde, heeft er mede mee te maken dat Willem Ruska al van jongs af één van de grote idolen van Gieling is.

Eind jaren zeventig was Gieling op de Amsterdamse sportschool van de begin mei overleden John Philips, een redelijk begenadigde judoka. Dat de fenomenale krachtpatser Ruska op sportgebied één van zijn voorbeelden was, is natuurlijk niet helemaal onlogisch en behoeft ook eigenlijk geen uitleg. Ga maar na:

Willem Ruska als judoka:

2x Olympisch kampioen, 2x wereldkampioen, 7x Europees kampioen, 10x Nederlands kampioen.

Tot zijn grootse verbijstering kreeg Michael te horen dat zijn uitgenaste stiefmoeder, dus nota bene achter de rug van de familie om, alle medailles, oorkondes en trofeeën van de sportheld bij het veilinghuis Heritage Auctions Europe (te IJsselstein) had ondergebracht.

Dit betekende onder meer dat zelfs de twee gouden medailles die Willem Ruska in 1972 tijdens de Olympische Spelen heeft gewonnen nu, zonder enig overleg met de familie, voor een groot publiek zouden worden geveild.

Over de ware beweegredenen van mevrouw Koopen-Ruska tast de hoogst verbolgen familie (van schoondochter tot de kleinkinderen) vooralsnog in het duister. Natuurlijk zullen er financiële motieven meespelen, maar Michael sluit niet uit dat de stijlloze actie van ‘deze wolf in schaapskleren’ ook zomaar een doelgerichte actie jegens zijn persoon kan zijn.’

Gieling: ‘Cor Coster heeft Willem vroeger met commerciële opdrachten nog weleens een extra zakcentje laten verdienen. Ik herinner mij dat Ome Cor telkens weer benadrukte hoe verknocht de kampioen aan zijn twee gouden medailles was. Dat maakt dit helemaal zo bitter. Ik denk dat die ouwe zich thans omdraait in zijn graf.’

Michael: ‘Mensen die mijn vader goed gekend hebben zeggen nu dat hijzelf niet zoveel waarde aan zijn bij elkaar gevochten prijzenkast hechtte. Dat al die medailles en bokalen in een stoffige doos op zolder lagen. Dat klopt ook wel. Voor mijn vader ging het er louter om dat hij wedstrijden en toernooien won. Maar die twee gouden medailles betekenden zo ontzettend veel voor hem. Die plakken waren zijn levenswerk! De ultieme beloning na vele jaren van training en opoffering. En dat weet deze mevrouw maar al te goed.’

Ondanks dat ook Michael met zijn 1.98 meter en 107 kilogram een imposante verschijning is en zowel een onverbiddelijke ‘winner’ als een no nonsense-persoon is, blijft hij ook de goedzak die net over teveel fatsoen beschikt om werkelijk het huis van zijn stiefmoeder binnen te stormen.

Maar het blijft wrang.

Michael: ‘Ik zal je eerlijk vertellen, dat ikzelf die medailles niet eens hoef te hebben. Maar dan vind ik alsnog dat ze in dat geval naar mijn zoon of dochters moeten gaan.’

De familie Ruska stond en staat machteloos.

Al de door Willem Ruska verzamelde prijzen en onderscheidingen kwamen bij het genoemde veilinghuis te liggen. Van 25 tot 29 mei 2021 kon er dus onder meer op de twee gouden Olympische medailles geboden worden.

Volgens een goed met VG Visie bevriende, alom erkende taxateur, zou de uiteindelijke opbrengst waarschijnlijk nog vies tegenvallen. Gieling betwistte dit overigens.

De taxateur: ‘Behalve dat het materiaal van deze prijzen slechts uit verguld goud bestaat, vertegenwoordigt de topsporter Willem Ruska qua taxatie nog geen extra waarde. In Amsterdam kennen ze Ruska nog, maar elders ligt dat anders. Een feit is dat sportmedailles uit de jaren ‘20, ‘30, ‘40 zeker veel op zullen leveren. Voor een unieke, door bijvoorbeeld bokser Bep van Klaveren gewonnen prijs zal wel degelijk het nodige afgetikt worden. Ik schat de potentiële opbrengst van een gouden medaille van Willem Ruska op slechts enkele honderden euro’s.’

Voorlopig startte het veilinghuis met een inzet van 7500 euro...

Wie was Willem Ruska eigenlijk?

Willem Ruska groeide op in de Amsterdamse Mercatorbuurt, ging al op veertienjarige leeftijd het ouderlijke huis uit om de zee op te gaan en sloot zich reeds als zestienjarige bij de marine aan. Een paar jaar later kwam hij op het vliegdekschip de Karel Doorman in aanraking met de judosport.

Dankzij de gouden combinatie van uniek talent en een indrukwekkende trainingsethos wist Ruska na verschillende EK- en WK-titels in 1972 zijn ultieme droom waar te maken. In het Duitse München behaalde de imposante vechter (nog altijd uniek!) twee gouden Olympische medailles.

Na de Olympische Spelen van 1972 in München zou Ruska in ieder ander land als een held zijn ontvangen en naar behoren/grootse prestatie zijn beloond.

Tragisch genoeg bleef de algemene erkenning uit.

Eenmaal weer terug in Nederland, werd het Ruska voornamelijk kwalijk genomen dat hij, na de moordpartij op de (eerder gegijzelde) Israëlische sporters door het Palestijnse tuig van het terreurnetwerk Zwarte September, gewoon op deze verziekte Spelen was gebleven, om daar, na jaren van opoffering en keihard trainen, ook zijn tweede gouden medaille te veroveren.

Na de Spelen had Ruska twee gouden plakken op zak, maar zogezegd geen brood op de plank.

Cor Coster (bovenal bekend als schoonvader/zaakwaarnemer van Johan Cruijff en nota bene tien jaar lang de compagnon van VG Visie-redacteur Gieling) regelde in die tijd, naast alle mogelijke contracten/constructies voor voetballers, ook verschillende zaakjes voor andere sporters en artiesten.

Coster belde de Amsterdamse reus Ruska in die moeilijke periode op met de vraag of hij in Alkmaar bij een plechtig buffet wilde verschijnen waar ook de burgemeester van Alkmaar bij aanwezig zou zijn. Hij zou daar vijf rooitjes (vijfduizend gulden) voor ontvangen.

Coster voegde daar aan toe dat hij niet moest vergeten om zijn medailles mee te nemen. Ruska, die als de dood was dat er iets met zijn medailles zou gebeuren, stemde daar schoorvoetend mee in.

Tijdens het buffet/de bijeenkomst genoot kampioen Ruska met volle teugen van de aandacht en het respect. Mede op advies van Coster, die in de tussentijd alweer wat glaasjes whisky achterover had geslagen, kregen alle aanwezigen de mogelijkheid om de blinkende medailles nader te bekijken. Zo gingen de stukken eremetaal over de verschillende langgerekte tafels van hand tot hand. Maar Coster zou Coster niet zijn als hij niet weer eens een grap in petto had.

Tussen alle gesprekken en het rumoer door liep hij met de medailles door de ruimte en liet onderweg op slinkse wijze één van de medailles in de zak van de burgemeester verdwijnen...

U bent halverwege

Zelfs zoveel jaar nadien wist Coster zich met speels gemak het pijnlijke en hoogst vermakelijke tafereel te herinneren dat volgde toen Ruska erachter kwam dat één van zijn medailles verdwenen was.

Terwijl Ruska plotseling vloekend en tierend sommeerde dat niemand de ruimte zou verlaten voor zijn medaille terug was, speelde Coster het spel van de verontwaardiging feilloos mee. Het was ook Coster zelf die uiteindelijk met de verlossende suggestie kwam dat iedereen maar eens zijn zakken moest ledigen. Ruska stond namelijk inmiddels op springen en dat beloofde weinig goeds!

Het moment dat de verbouwereerde burgervader met een vuurrood hoofd van schaamte hakkelend en stamelend het waardevolle kleinood uit zijn jas-/colbertzak viste, was volgens Coster een even kostelijke als onvergetelijke vertoning. ‘Maar burgemeester toch!’, riep Coster met groots gevoel voor drama...

Omdat Ruska, ondanks dat hij vijfduizend gulden in zijn achterzak had, eenmaal op de terugweg naar Amsterdam nog helemaal over zijn toeren was over deze impertinente daad, hield Coster de ware toedracht achter de practical joke nog maar even voor zich.

Dit voorval geeft nog eens expliciet aan hoeveel waarde Ruska aan die twee medailles hechtte.

Naast het uitblijven van de waardering, wist Ruska dat hij sportief weliswaar het hoogst denkbare podium had bereikt, maar dat de financiële compensatie/beloning achterwege was gebleven.

Om iedere maand voldoende munten binnen te krijgen, verzorgde Ruska daarom onder anderen met zijn bloedgabber Leo Frantzen (later doodgeschoten door Klaas Bruinsma) en worstelaar Chris Dolman de algehele beveiliging voor de toenmalige koning van de Wallen, Maurits (Zwarte Joop) de Vries. Voor bezoekers aan de Wallen was het (vanwege het afschrikeffect) destijds nergens veiliger als voor de clubs van Joop. Ruska fungeerde onder meer als portier van de verschillende clubs en gokhallen en was het gezicht van de bijbehorende sportschool.

Zwarte Joop runde in de rosse buurt behalve de legendarische jazzclub Casablanca ook verschillende seksclubs (waaronder de fameuze Casa Rosso) en opende, na een financiële (miljoenen)injectie van zijn Italiaans/Amerikaanse zakenpartner Dino Cellini, de illegale goktent Cabala, Club 26 en speelhallen als Buddy Buddy. Cellini was een beruchte gokbaas van de maffia en beheerde de goktak voor Meyer Lansky en de gevreesde Genovese-familie.

Wim Ruska en Zwarte Joop konden het zo goed met elkaar vinden dat Ruska en zijn familie (waaronder de toenmalige tiener Michael) voor korte, maar soms ook langere perioden in de kapitale villa van Zwarte Joop aan de Baambrugse Zuwe 153 (schuin tegenover het toenmalige stulpje van Ron Brandsteder) woonden.

Michael Ruska, die regelmatig een partijtje tenniste bij de dochter van onroerendgoedmagnaat Maup Caransa (zij woonde schuin tegenover haar vader aan het begin van de Zuwe), weet het zich nog goed te herinneren:

‘Omdat Zwarte Joop vele miljoenen verdiende was alles mogelijk. Ik ging daar als jong ventje met speedboten op pad waar Sonny Crocket (Miami Vice) jaloers op was geweest. Met negentig kilometer a/h uur over het kanaal naar Weesp en vervolgens ‘t IJ op...’

Ruska: ‘Ik heb trouwens nog wel een bijzondere anekdote uit die tijd. Op een dag ging mijn vader samen met de schoonzoon van Zwarte Joop zeilen op de (Vinkeveense) plas. Gedurende deze wilde vaart sloegen ze plotseling over de kop en... verloor de schoonzoon zijn Rolex van meer dan een ton!

Je begrijp het natuurlijk wel; ik heb de plek waar het gebeurd was de gehele zomer afgespeurd. Het is er ongeveer vijfentwintig meter diep en er zit alleen maar zachte veengrond, maar ik heb gedoken voor mijn leven!’

Gieling: ‘Hahaha!’

‘Ja, man. Het moet er nu nog steeds liggen. Dat is toch wel een onsje goud met diverse briljanten. De worstelaars Jan Dieke en Chris Dolman zijn daar nadien ook nog een paar keer vergeefs wezen duiken.’

Volgens Marion de Wit Wagenaar, een ervaren duikster uit de gemeente De Ronde Venen, is er weinig hoop dat het horloge ooit nog boven water komt:

‘Ik ben bang dat het een kansloze missie is. In het veen zakt alles nog vele meters dieper. Toevallig heb ik een paar jaar terug hetzelfde verzoek gehad over een verloren Breitling collectors-watch. Deze slimmerds hadden met hun smartphone direct de GPS-coördinaten geschoten, maar na een uurtje was dat horloge al onvindbaar. En dat was op vier tot vijf meter diepte. Zonder zeer precieze locatie is het ‘mission impossible’.’

In de jaren dat Gieling (als angry young man) met Cor Coster in de soms surrealistische wereld van de voetbaltransfers actief was, kwam er -toen nog via de fax- wekelijks een meter of tien aan aanbiedingen en commerciële aanvragen voor de beroemde schoonzoon of één van de gecontracteerde stervoetballers binnen gerateld. Terugkerend ritueel: ongeveer negeneneenhalve meter van deze veelbelovende offertes werd gelijk in de naastgelegen prullenbak gedumpt.

Toch heeft Gieling, met de magere verdiensten van de uitblinkers van andere sporten in het achterhoofd, menigmaal zijn wenkbrauwen gefronst als er weer eens een lucratieve deal haast achteloos terzijde werd geschoven.

Op een ochtend belde Coster met Marco van Basten en vroeg hem of hij het druk had. Van Basten, toen nog bij Ajax spelend, antwoordde ontkennend. Hij zat op zijn bankje in Badhoevedorp naar een film te kijken. Daarop bood ‘Ome Cor’ hem aan om nog diezelfde middag in Hilversum een lintje door te knippen.

De opdrachtgever was een dusdanige fan van Van Basten dat hij, uiteraard na enige onderhandeling met Coster zelf, er vijftigduizend Nederlandse guldens voor over had als de begenadigde spits daar nog even last minute kwam opdagen. Zelfs tot verbijstering van Coster antwoordde Van Basten dat hij geen zin had en er de voorkeur aan gaf om rustig zijn filmpje af te kijken...

Voor een andere cliënt, Ruud Gullit, kwam er een vorstelijke aanbieding van Japan Airlines binnen. De toenmalige stervoetballer van AC Milan werd uitgenodigd om voor vijf dagen naar Japan te komen. Zijn enige opdracht was om daar, op verschillende plekken in Japan, iedere dag een uurtje acte de présence te geven. Hij hoefde geen handtekeningen uit te delen of een andere inspanning te doen. Slechts de aanwezigheid van zijn rasta-verschijning in de nabijheid van de opdrachtgever was voldoende. De resterende tijd in Japan mocht hij zelf invullen.

De Japanners hadden daar, zelfs in die tijd al, anderhalf miljoen dollar voor over. Gullit prefereerde om zelf een vakantiebestemming uit te kiezen en wees het aanbod af.

Welk een contrast met Ruska.

Pas de laatste (moeilijke) jaren van zijn leven ontving Willem Ruska zowel binnen- als buitenlandse hoge onderscheidingen. Eindelijk was er het besef hoe groot de prestaties van Ruska waren geweest, dat hij in 1972 het slachtoffer was van een bizarre samenloop van omstandigheden, dat hij na de Spelen geheel ten onrechte voor boeman was uitgemaakt en ook niet onbelangrijk: dat de legende nog wel degelijk leefde.

Toen VG Visie zoon Michael enkele uit 1972 daterende foto’s (op één daarvan staat Willem met zijn eerste vrouw) toonde, reageerde hij verheugd en zei, blij verrast, dat hij de bewuste foto’s nooit eerder had gezien.

Op één prent na (geschoten in het Westduitse Ludwigshafen, waar Ruska de wereldtitel behaalde) waren al de opgedoken foto’s tijdens de Olympische Spelen van 1972 in München gemaakt.

De teksten die in het sportjaarboek uit 1972 naast de foto’s staan, geven (zeker als je tussen de regels door leest) precies de drive, de terechte verongelijktheid, de twijfel en de trots van de grote kampioen weer:

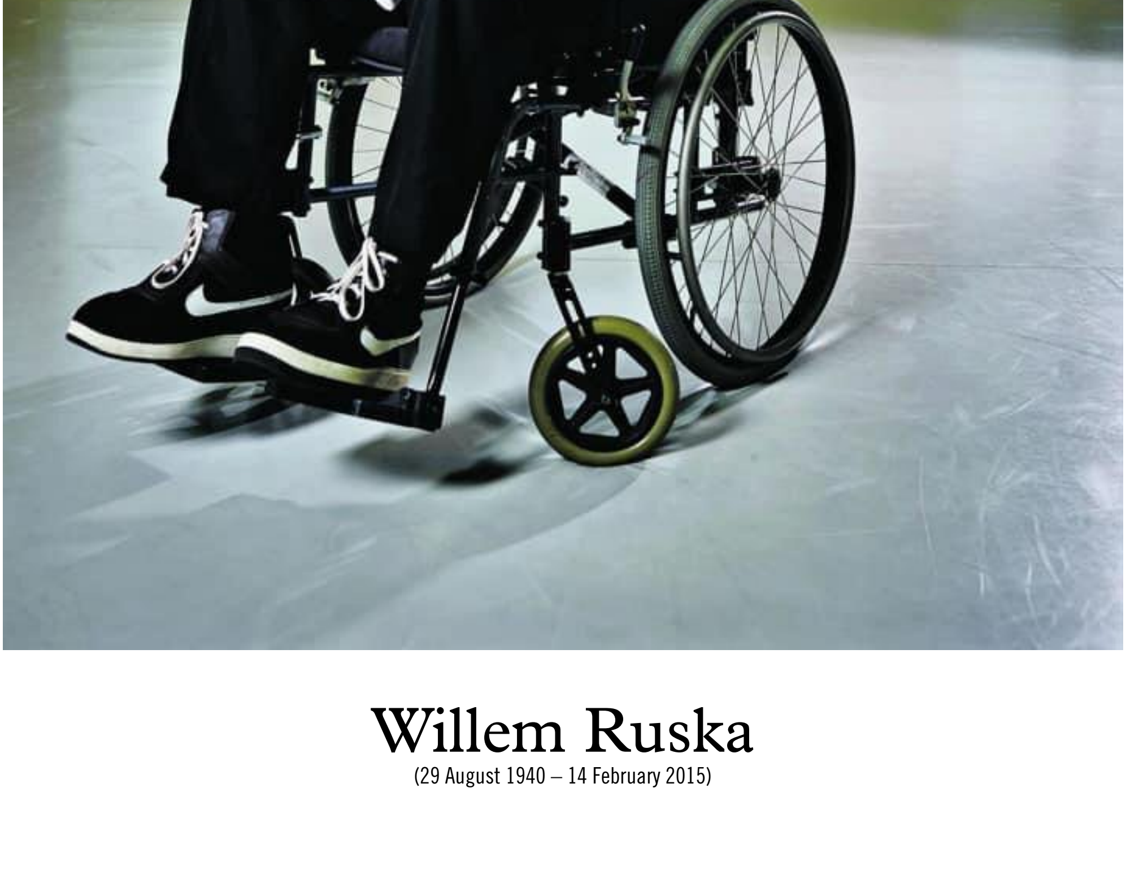
‘Willem Ruska had een heel somber woord tot de pers na zijn triomf met de mooiste worp uit het Olympisch judo-tournooi. Met een blik op zijn gouden medaille zei hij wat melancholiek: ‘Zo’n plak is natuurlijk maar een doekje voor het bloeden. Je moet winnen en dit is het bewijs ervan. Maar als ik nu terugdenk aan al die training en inspanning, zelfs aan de zenuwtoestand van zo’n wedstrijddag, dan vraag je je toch af wat je aan het doen bent. De Japanner was mijn beste vriend. Ik woonde bij hem thuis, maar mijn lachje en het klopje op z’n schouder waren vals. Om hem in slaap te laten doezelen, om hem des te vernietigender te kunnen verslaan. Vriend of niet.”

En:

- *‘Willem Ruska, voor de tweede maal op de hoogste trede van het ere-podium: ‘Mentaal sta je niet meer zo sterk als je al een gouden plak in je zak hebt. Maar toen ik had verloren in de poule, voelde ik overal prikkels.*
- *Neen, tweemaal goud heeft Geesink niet. Bovendien: ik ben geen tweede Geesink, ik ben Willem de Eerste.”*

Post Scriptum:

- *De twee gouden Olympische medailles die judoka/sporticoon Willem Ruska in 1972 heeft gewonnen zijn, buiten de naaste familie om, inmiddels geveild.*
- *De stijlloze eenmansactie van de tweede vrouw van Ruska heeft haar overigens geen windeieren gelegd.*
- *Allebei de medailles leverden een bedrag van 13 mille op.*
- *Dit betekent dat de familie Ruska de gouden medailles definitief kwijt is, maar dat weduwe Liza Ruska/Koopen (buiten de opbrengst van de andere prijzen) 26.000 euro op haar rekening heeft gekregen.*



Willem Ruska
(29 August 1940 – 14 February 2015)

Terug naar de inhoud

De verstedelijking is overal.

NVM Business

Zie jij nieuwe ruimte voor vastgoed?

Nederland trekt naar de stad. Het gebrek aan vierkante meters groeit met de dag. Steden hebben immers veel te bieden. Maar de aantrekkingskracht van de stad zorgt ook voor uitdagingen. Wie nu nog ruimte voor commercieel vastgoed wil vinden moet buiten de gebaande paden kunnen denken. En dus ook buiten de stad. Daarom verenigt NVM Business vastgoedprofessionals met uiteenlopende kennis en ervaring: zowel landelijk als regionaal. Ook voor jou.

NVM Business. Samen versnellen. https://www.nvm.nl/nvm-business/

⏪ *Terug naar de inhoud*