

WANTROUWEN TUSSEN POLITIEK EN MARKTPARTIJEN IS GROOT'

ma di wo do vr 3 JUNI 2021 VISIE PRESENTERT de Amsterdamse VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN de STAD
Ronald Koemans en Jorn Damhuis

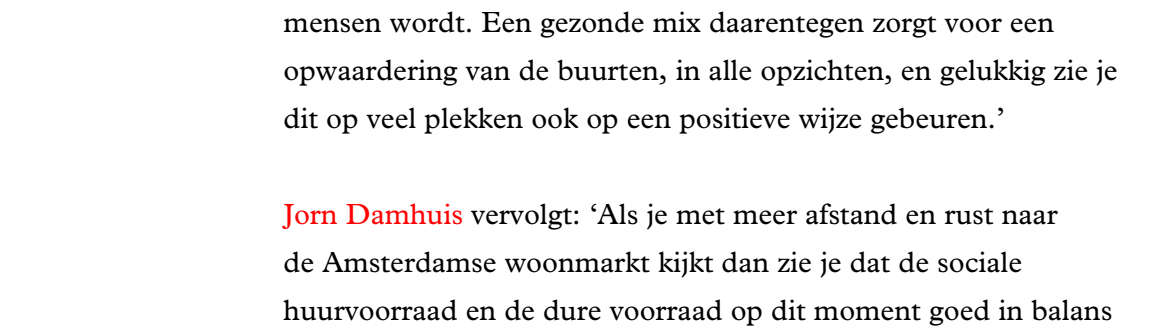
De Amsterdamse vastgoedmarkt is in een vervelende vicieuze cirkel beland, betogen **Ronald Koemans** (Investment) en **Jorn Damhuis** (Taxateur) van Savills. Het stadsbestuur is gekozen om haar socialistische keuzes, terwijl de woonbehoefte met name in het middensegment ligt. 'Er heerst wederzijds wantrouwen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

'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 kapitaalcrachtige belegger, die vooral zoekt naar een laag risicoprofiel en continuïteit, en graag inzet op de middelenhuur. Die niet zit te wachten op het onderste uit de kan en vooral niet op fluctuaties aan inkomstzijde. 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.

Tekst:
Jan Babker
Beeld:
Marcel Krijger

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. Juist 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

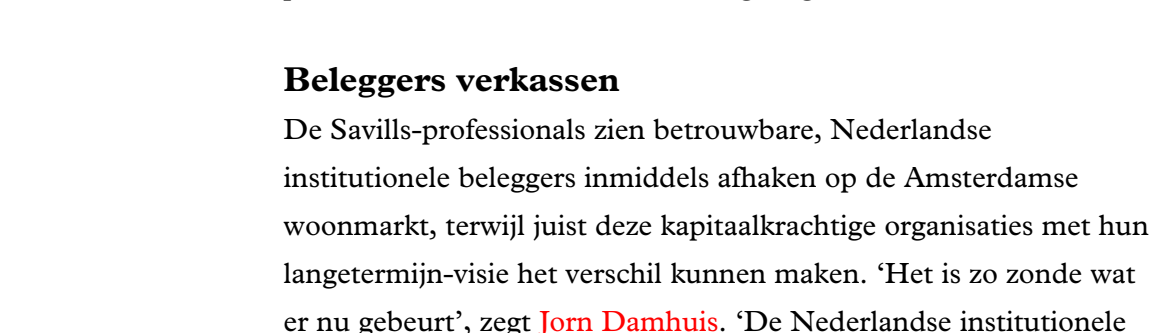
'HET IS VOORAL EEN GEMISTE KANS VAN DE GEMEENTE AMSTERDAM OM HET ZOVER TE LATEN KOMEN'

Een ander groot probleem is het quatum op sociale huurwoningen dat geenszins correspondeert met de woonbehoefte in de stad Amsterdam. Net zo min als de 40-40-20-nieuwbouwtelling (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 gronduitgifte leunend op peperdure grondprijzen en een trits aan politieke gefundeerde projecteuren, 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 grillende behoefte aan woonruimte nooit op een juiste manier én enigszins op tijd kan worden ingevuld.'

U bent halveerwege

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 aanlegroute 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 internationaal 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. Jort is van Amsterdam naar Heemstede verhuisd en ik ben van Amsterdam naar Naarden verhuisd. Simpelweg, omdat je niet de stad kan plooiën naar alle woonwensen. Dat gaat gewoon niet.'

Beleggers verkassen

De Savills-professionals zien betrouwbare, Nederlandse institutionele beleggers inmiddels afhaken of de Amsterdamse woonmarkt, terwijl juist deze kapitaalcrachtige 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 winter 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 genoeg 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. Want wantrouwen moet over boord; samen proberen we de kans stevig beetpakken!'



Ronald Koemans

Noem een voordeel voor de woonontwikkeling door covid-19 en een nadeel:
Voordeel: Buiten-voorstedelijke locaties worden weer gewaardeerd, waardoor de drang van verhuizing naar de G4 enigszins is afgeremd.
Nadeel: Bovenstaande zorgt voor nivellering van de woningrijzen. 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 veranderen 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:
Meer oog voor duurzaamheid en meer houtbouw. Het complex HAUT is hiervan een mooi voorbeeld op één van de mooiste plekken 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

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 aan je woonsensen (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, niet waar?
Dit raakt mij persoonlijk:
De selectieve verantwoordiging 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.
Uitme ontspanning:
Koken voor mijn gezin als ik thuis kom van werken.
Beste sportprestatie:
Dat van Savills naar de Champions League bij gebrek aan eigen hoogtepunten.
Guilty pleasure:
Af en toe een potje schaken op de computer.
Beste advies:
Ik heb mijn dagelijks leven natuurlijk je het meest dankbaar: '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:
Het geven van een uitgebreid diner in de tuin van mijn nieuwe huis in Heemstede.



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 een kwalitatief goede woningen met buitenruimte alleen maar verhoogt.
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 averechte 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 stevige, moderne (woon) gebouwen binnen de bestaande, industriële losdozen met veel creatieve gebruikers.
Hierdoor ontstaat een gemengde woonwijk met een eigen identiteit omgeven door straat 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 geplaast.
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 pittoreske dorpen als Broek in Waterland, Zuiderdam en Duurderdam.
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 plekken 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 overvloedig 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 bouwrijzen 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:
Weissensee over de situatie in Oost-Berlijn in de jaren '80.
Favoriet vervoersmiddel:
De fiets.
Uitme 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 tennisen

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:
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:
Het geven van een uitgebreid diner in de tuin van mijn nieuwe huis in Heemstede.