



MENSENMAKENdeSTAD
V.l.n.r. Roel Timmermans, Renaldo Thewissen, David Vos en Jesse Deen

Er is weinig wat de beleggingsadviseurs van Cushman & Wakefield ontgaat in de Amsterdamse woningmarkt. Veelal worden ze in een vroeg stadium betrokken bij nieuwe ontwikkelingen en adviseren ze over programma's, waardeontwikkelingen en meer. Najaar 2022 zien Renaldo Thewissen, David Vos, Jesse Deen en Roel Timmermans volop dynamiek.

Rente stijgt

Het gesprek over de kansen en bedreigingen in de Amsterdamse woningmarkt vindt plaats op een passende plek: 20 hoog boven de Zuidas en met zicht rondom op de hoofdstad. Alle bouwkransen zijn vanaf hier te zien. Het is de thuisbasis voor het team van Cushman & Wakefield dat zich bezighoudt met de integrale advisering rondom beleggingen in *residential*. De vraag die op tafel ligt: hoe ontwikkelt het wonen in de hoofdstad zich, beïnvloed door tal van ontwikkelingen binnen en buiten Amsterdam - van de oplopende rente via de energiecrisis tot en met wet- en regelgeving? Roel Timmermans, Partner Capital Markets, pakt de kapitaalmarkt als eerste bij de kop. 'De rente was historisch laag en is snel aan het stijgen. Hoewel de rente met het oog op het langjarige gemiddelde niet extreem is, zijn de gevolgen wel zichtbaar: de leencapaciteit van huishoudens staat onder druk. En dan is er uiteraard de impact op het consumentenvertrouwen. Mensen worden terughoudend in het doen van grote uitgaven. Helemaal omdat de energiecrisis ook zorgt voor extra onzekerheid.'

Beeld: Peter van Aalst



Roel Timmermans
Partner Capital Markets

Beste restaurant: Coulisse
Waar staat de stad voor in vier woorden: Poep op de stoep
Favo public space: Vondelpark
Favoriete winkel: De Pindakaaswinkel
Mooiste gebouw: Het Scheepvaartmuseum
Mooiste straat: Waterkant van de Scheepstimmermanstraat
Eerste herinnering aan Amsterdam: Koninginnedag ben ik bang

Welke innovatie werkt in Amsterdam: Elektrische (motorachtige) fietsen
Welke buurt is echt in opkomst: Cruquius
Wat moet echt beter: Piet Heintunnel minder lang sluiten (1,5 jaar)
Wat mag nooit weg of veranderd worden: De molen bij Brouwerij 't IJ
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Thuis
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Langs de Amstel naar Ouderkerk

Betere balans

De recente NVM-cijfers laten een daling van de gemiddelde verkoopprijs in Amsterdam zien van 8,3 procent, zo vult Renaldo Thewissen (Senior Consultant Capital Markets) aan. 'Daarbij hebben woningzoekenden nu wel veel meer te kiezen dan een jaar geleden. De NVM krapte-indicator loopt duidelijk op en dat is op zich goed nieuws. De balans tussen het aantal woningkopers en het aantal beschikbare koopwoningen verbetert. We zien dat ook terug in het aantal woningen dat dagelijks op de markt komt, dat is flink gestegen.'

Ook de zakelijke markt wordt geraakt door de stijgende rente. Timmermans: 'Beleggers kampen met hogere financieringslasten. Dat raakt initieel vooral de partijen die extern geld moeten aantrekken. De investeerders met eigen middelen kunnen nu juist hun slag slaan, zij zijn competitiever geworden.' In het verlengde hiervan concluderen de Cushman & Wakefield-specialisten dat de huurmarkt in Amsterdam een *push* kan krijgen. Thewissen: 'Met de oplopende hypotheekrente wordt huren voor de consument juist weer aantrekkelijker.'

Optimaal programma

Bij de nieuwe woningbouwprojecten waarbij Cushman & Wakefield adviseert, is de spanning eveneens voelbaar. Roel Timmermans legt uit: 'Elk nieuwbouwproject staat momenteel onder druk. Enerzijds zien we de opbrengsten meer onzeker worden en anderzijds hebben we te maken met sterk gestegen realisatiekosten. Onze toegevoegde waarde bestaat erin om per project te onderzoeken hoe het toch haalbaar gemaakt kan worden.' Het belang van een optimaal woningprogramma wordt daarbij steeds belangrijker, aldus Renaldo Thewissen: 'Hierbij houden we rekening met een aantal belangrijke aspecten: de wensen van de consument, de voorkeuren van de investeerder zelf en de regelgeving - zowel landelijk als lokaal. Deze steeds ingewikkelder wordende puzzel moet precies passen.' Jesse Deen (Consultant Capital Markets) vult aan: 'Appartementen een paar meter meer of minder groot maken, kan het verschil maken.'



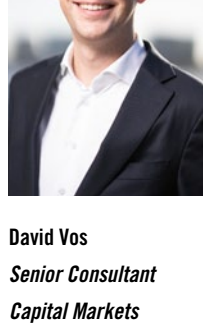
Renaldo Thewissen
Senior Consultant Capital Markets

Beste restaurant: Cecconi's
Waar staat de stad voor in vier woorden: Ondernemerschap, vrijdenken, creativiteit en veelzijdigheid
Favo public space: Hofuin aan de Hermitage
Favoriete winkel: Atelier Munro
Mooiste gebouw: Stadhuis op de Dam (huidige paleis)
Mooiste straat: Lomanstraat
Eerste herinnering aan Amsterdam: Nemo

Welke innovatie werkt in Amsterdam: De aandelenbeurs
Welke buurt is echt in opkomst: Omval/Overamstel
Wat moet echt beter: Uittijnen publieke en private belangen van de stad
Wat mag nooit weg of veranderd worden: Het concertgebouw
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Clubsportive
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: De grachten

Veilige haven

De markt overziend is er dus sprake van een gemengd beeld. David Vos (Senior Consultant Capital Markets) benadrukt dat het zeker niet alleen maar kommer en kwel is. 'Er is nog genoeg kapitaal in de wereld. Er is nog genoeg vraag naar goede projecten, zowel vanuit de consument als de beleggers. Laat onverlet dat het overall beeld voor de investeerders wel verslechterd is.' Juist daarom is naar zijn idee het hebben van een lange termijnvisie essentieel. 'Gelukkig zien we nog steeds partijen in Amsterdam die deze visie hebben.' Timmermans: 'Goed ontwikkeld woningvastgoed is altijd nog een *safe haven*.' Deen: 'En dat blijft zeker in Amsterdam zo: van het huidige woningtekort in Nederland van 400.000 woningen neemt Amsterdam er 175.000 voor haar rekening.'



David Vos
Senior Consultant Capital Markets

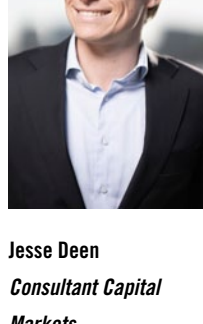
Beste restaurant: Daalder
Waar staat de stad voor in vier woorden: Internationaal met dorps karakter
Favoriete winkel: De Bijenkorf
Mooiste gebouw: Rijksmuseum
Mooiste straat: Lomanstraat in de zomer en herfst
Eerste herinnering aan Amsterdam: Amsterdam

Amsterdam Arena
Welke innovatie werkt in Amsterdam: Scanauto parkeren
Welke buurt is echt in opkomst: Beetje een open deur: Buiksloterham
Wat moet echt beter: Meer ruimte voor groen
Wat mag nooit weg of veranderd worden: De originele Amsterdammer
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Over de grachten

Opvallend in dit verband is wel volgens de adviseurs de rol van de rijksoverheid. Waar minister De Jonge aan de ene kant vol inzet op het vergroten van de woningbouwproductie, dreigt hij het middenhuursegment nu juist aan banden te leggen. Vos hierover: 'De proefballonnen met nieuwe reguleringen hebben gezorgd voor extra onzekerheid in de markt. Beleggers zien zich bijvoorbeeld geconfronteerd met de mogelijke introductie van het woningwaarderingstelsel voor woningen met maandhuren tot 1.000 euro per maand. Dat kan gevolgen hebben voor hun huuropbrengsten en daarmee de gehele businesscase voor een project.'

Pensioengelden

Volgens Roel Timmermans is het op deze manier veranderen van de spelregels tijdens de wedstrijd - door het Rijk - niet bepaald handig. 'Op zich is het prima dat we voor heel Nederland één middenhuurbeleid ontwikkelen. Maar om op deze manier beleggers in onzekerheid te brengen door onduidelijkheid over de nieuwe wet- en regelgeving, terwijl juist alle inspanningen zijn gericht op het bouwen van méér woningen? Ik betwijfel of dat verstandig is. Een aardige nuance in de maatschappelijke discussie hierover is dat niet alle beleggers zogenaamde huisjesmelkers zijn. Een groot deel van de woningen zijn van partijen die pensioengelden beheren. Deze beleggingen in vastgoed zorgen ervoor dat ook wij straks van een pensioenuitkering kunnen genieten.'



Jesse Deen
Consultant Capital Markets

Beste restaurant: Kantjil & De Tijger
Waar staat de stad voor in vier woorden: Dynamiek, vrijheid, historie en authenticiteit
Favo public space: 't IJ en alles daaromheen
Favoriete winkel: Massimo Dutti
Mooiste gebouw: Centraal Station vanaf het water
Mooiste straat: Johannes Verhulststraat
Eerste herinnering aan Amsterdam: Broodje van Maoz (falafel) in de grachten op de boot
Welke innovatie werkt in Amsterdam: Het gebruik van fiets/ OV gestimuleerd wordt ten opzichte van andere vervoersmiddelen
Welke buurt is echt in opkomst: Omval
Wat moet echt beter: De bouw van het Zuidasdok
Wat mag nooit weg of veranderd worden: Koningsdag/Pride in Amsterdam
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Hardlopen langs het Nieuwe Meer
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Langs de Amstel richting Oudekerk a/d Amstel

Het is juist in dit soort veranderende omstandigheden dat de professionaliteit van Cushman & Wakefield zich bewijst, betoogt Renaldo Thewissen. 'Du moment dat De Jonge zo'n proefballon oplaait, hebben wij de tools beschikbaar om direct de gevolgen diepgaand te analyseren. Met onder meer gevoeligheidsanalyses laten wij zien wat de impact is op de belangrijkste financiële parameters. Met de uitkomsten daarvan kunnen beleggers en ontwikkelaars bepalen welke bieding zij op een project kunnen afgeven respectievelijk aannemen.'

Totale woonlasten

Op een vergelijkbare manier worden ook de mogelijke gevolgen van de energiecrisis in beeld gebracht. Timmermans over deze dimensie van het wonen: 'Onze indruk is dat door de stijging van de energieprijzen consumenten - meer dan in het verleden - veel meer kijken naar de hoogte van de totale woonlasten. Ook dat is een ontwikkeling die voor onze opdrachtgevers met duurzame nieuwbouwprojecten interessant kan zijn. Op dit moment is het lastig voor verhuurders om te investeren in duurzaamheidsmaatregelen; de kosten hiervan zijn niet of nauwelijks door te rekenen. Dat moet anders.'