

RAMÓN MOSSEL PLEIT VOOR MASTERPLAN WONINGMARKT

ma di wo do vr 28 OKTOBER 2022 VISIE PRESENTEERT

de Amsterdamse VASTGOEDWEEK



MENSENMAKENdeSTAD

Vorig jaar constateerde makelaar Ramón Mossel al op deze plek dat de behoefte van woningzoekenden veelal haaks staan op het beleid van de gemeente Amsterdam. Helaas constateert hij een jaar later dat er weinig is veranderd. Het ontbreekt de lokale overheid nog steeds aan een juiste visie om tot een structurele oplossing van de woningmarkt te komen. En juist nu, in een tijd van volop onzekerheden, is het van groot belang, dat er stappen worden gezet om de markt weer in balans te krijgen. Partijen moeten nu echt met elkaar om de tafel om te komen tot een Masterplan. 'Een Masterplan dat veel verder gaat dan alleen woningen bouwen. Een Masterplan, dat tevens maatschappelijke problemen aanpakt. Vraag en aanbod moeten tenderen naar een nieuw evenwicht!'

In 2003 begon Ramón Mossel zijn eigen kantoor vanuit hartje Rivierenbuurt in Amsterdam Zuid. Het kantoor is in alle segmenten van de markt actief: van bestaande bouw tot nieuwbouw en van koop tot huur. Die brede blik en ruime ervaring zijn essentieel in de advisering, aldus Mossel. 'Wij weten als NVM-Nieuwbouwspecialist hoe de markt zich ontwikkelt en waar behoefte aan is. Het is belangrijk om die kennis en ervaring te delen met projectontwikkelaars, zodat zij daar een marktconforme invulling aan kunnen 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 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.'

Echt uitpak

Inmiddels werkt het team van Ramón Mossel Makelaardij met een enorme *drive* vanuit een indrukwekkend nieuw kantoor aan het Gelderlandplein nabij De Zuidas. 'Onze vorige locatie aan de Maasstraat was een heerlijke plek, maar we groeiden daar simpelweg uit ons jasje. Ik vind het heel belangrijk dat als je een bedrijf hebt en ergens voor staat, dat je uitstraling daarbij past. We hadden het gewoon niet beter kunnen treffen dan waar we nu zitten. Het ambitieniveau van het Gelderlandplein ligt heel hoog, hier wordt continu - dag in dag uit - alles aan gedaan om dat hoge niveau vast te houden. Daar hebben wij ook rekening mee gehouden met de inrichting en uitstraling van ons kantoor. We hebben echt uitpak om ook onze eigen ambities kracht bij te zetten.' Vanuit het nieuwe kantoor kan de makelaardij haar opdrachtgevers nog beter van dienst zijn en alle projecten nog beter etaleren. 'Onze vervolgstap is om onze dienstverlening nóg verder te verdiepen, zodat we alle marktpartijen maximaal van dienst kunnen zijn.'



Eilands' Eigen Amstelveen



Q Residences



Bajeskwartier

Veel impact

Mossel legt uit hoe het team van Ramón Mossel Makelaardij daarbij te werk gaat. 'Zo zijn wij betrokken bij grote gebiedsontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het Bajeskwartier van AM, Oostenburg en Eilands' Eigen van VORM Ontwikkeling en Vertical van Heijmans. En binnenkort wordt gestart met de verkoop van het prachtige project Hollandse Meesters Amstelveen van AM en de verhuur van het iconische gebouw Q Residences van de Kroonenberg Groep. De kennis en ervaring van ons kantoor wordt bovendien ook steeds meer buiten Amsterdam gevraagd, getuige het project Duynpark in Castricum.' De begeleiding van deze projecten gebeurde de afgelopen periode in een zeer bloeiende markt. Inmiddels maakt diezelfde markt een harde landing. Mossel ziet om zich heen een wereld met tal van veranderingen die veel impact hebben. 'Rente bepaalt in belangrijke mate de waarde van onroerend goed. Ik verwacht een verdere stijging naar 5 à 5,5 procent voor de komende jaren. Voeg daar de inflatie en de stijging van de energieprijzen aan toe: dat heeft echt invloed.' Mossel noemt als illustratie van deze impact de daling van het aantal bezichtigingen; van gemiddeld 60 tot 100 per woning naar nu tussen de 1 en 20. 'De woningmarkt is in een nieuwe realiteit beland.'

Nieuw evenwicht

Hoe de impact van deze nieuwe realiteit zich gaat vertalen naar de Amsterdamse woningmarkt is nog enigszins afwachten.

'Maatregelen, zoals nu een behoorlijke rentestijging, moeten altijd even inklinken alvorens dit merkbaar is op de woningmarkt. Ik zie echter dat de markt lijkt te verzanden in een impasse. Het koopsommenniveau is gebaseerd op een historisch lage rente,

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

'EEN BEHOORLIJKE RENTESTIJGING MOET ALTIJD EVEN INKLINKEN ALVORENS DIT MERKBAAR IS OP DE WONINGMARKT'

impact van de oplopende rente, inflatie, absurde energieprijzen en een weinig hoopgevend toekomstbeeld is daar debet aan. Tot slot is een derde groep nog steeds actief op de markt. En juist die groep heeft weer meer te kiezen vanwege oplopend aanbod. Hoewel die keuze ook weer beperkt is.'

Projecten in ijskast

Ramón Mossel ervaart dat steeds meer mensen kiezen voor de duurzaamheid van nieuwbouw. En nu daar zoveel behoefte aan is, frustrert Den Haag met allerlei ongefundeerde uitspraken juist die markt. Kijkend naar de toekomst heeft Mossel er een hard hoofd in of en wanneer Amsterdam eindelijk een meer evenwichtige woningmarkt krijgt. 'De stad heeft nog geen 30 procent eigenwoningbezit. Met een nieuwbouwprogrammering van 40 procent sociaal, 40 procent middelduur en 20 procent vrije sector verandert dat natuurlijk niet. Daar komt bij dat we die 900.000 nieuwe woningen in Nederland van geen kant gaan halen. Het aantal verleende bouwvergunningen daalt alleen maar.' Dat minister De Jonge laat doorschemeren de midden huur te willen reguleren, helpt volgens Mossel evenmin mee om de stemming te verbeteren. 'De beleggers wachten af, de internationale investeerders zijn al afgehaakt. Veel projecten worden in de ijskast gezet, daarmee lijkt de markt zichzelf te gijzelen. Een nieuw evenwicht, maar een gezonde balans is nog steeds heel ver weg.'

Werken en wonen

Om de balans te herstellen moeten we volgens Mossel veel breder kijken dan de woningmarkt alleen. 'We moeten ons afvragen in Amsterdam waar werkelijk behoefte aan is. Wat er ontzettend mist, is het realiseren van projecten voor de groep mensen waar dat het hardst voor nodig is. Dit haakt ook aan bij allerlei maatschappelijke problemen in de stad: lerarentekort, onderbezetting in ziekenhuizen, personeelstekort bij de politie en noem maar op. Ga daarom woningen bouwen die passen bij hun inkomensniveau. Verlaag als gemeente de grondprijzen zodat projectontwikkelaars ook navenant hun prijzen omlaag kunnen brengen. Willen we maatschappelijk echt iets betekenen voor zowel een- en tweepersoonshuishoudens als voor gezinnen in de stad, dan moeten we daarop inzetten. Zodat zij hier kunnen werken én wonen. Dat gebeurt onvoldoende.'

De Amsterdamse makelaar pleit ervoor de problemen voor zoveel mogelijk mensen op te lossen. 'Goed wonen als basisbehoefte maar zeker ook goed onderwijs, goede zorg en veiligheid. Daar hebben we allemaal baat bij. En dat haakt nu meer als ooit te voren in elkaar.'

In de markt zijn voldoende marktpartijen actief die deze urgentie herkennen en zich willen kwijten van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid. 'Zij zitten om tafel met de politiek. Hopelijk kunnen zij het besef laten doordringen dat het nu echt anders moet. Ik daag de gemeente uit om nu echt eens een visie te ontwikkelen die niet politiek doordrenkt is. Dan ben je pas maatschappelijk ergens mee bezig. Het gaat om het duurzaam oplossen van structurele problemen.' Ondertussen zal Mossel zijn best blijven doen om de geluiden die hij opvangt door te spelen. 'Als makelaar spreken we ongelooflijk veel mensen. Ik zie het als onze taak om hun wensen neer te leggen bij de partijen die daar iets mee kunnen doen.'

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

waardoor een groot deel van de vraag is weggevalen. Een grote groep kan er financieel niet meer bij. Een tweede groep mist voldoende vertrouwen om de volgende stap in hun woon carrière te durven zetten. De

'DE STAD AANTREKKELIJK MAKEN, VOORAL VOOR DIE GROEP DIE EEN STERKE MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE KAN LEVEREN WAAR IEDEREEN BEHOEFTE AAN HEEFT'

alles wordt Amsterdam mooier en mooier. De uitdaging is om de stad voor zoveel mogelijk mensen aantrekkelijk te maken, vooral voor die groep die een sterke maatschappelijke bijdrage kan leveren waar iedereen behoefte aan heeft. Die verantwoordelijkheid moeten we allemaal nemen. Het gaat inmiddels om veel meer dan wonen alleen!'

Gebied als geheel

Terugkerend naar de projecten die zijn makelaardij momenteel begeleidt, ziet Ramón Mossel interessante toevoegingen aan de stad. Hij wijst achter zich op de grote verlichte led frame presentaties in zijn kantoor van bijvoorbeeld de gebiedsontwikkelingen Oostenburg, Bajeskwartier en het project BOLD Sky Villas. 'Een andere bijzondere gebiedsontwikkeling waar we recentelijk nog druk mee bezig zijn geweest, is de Amsterdamse Houthaven. En er staat nog veel meer op het programma waar het kantoor de komende jaren bij betrokken zal zijn.'

Het verleidt Mossel tot een krachtig slotleedooi. 'Ondanks