



‘Never waste a good crisis’

Bas Rutten is sinds juli 2022 verantwoordelijk voor de drie business units; Commercial Real Estate, Hotels & Leisure bij ABN Amro. Hoewel hij erkent dat de woningmarkt in een rollercoaster zit, ziet hij ook kansen, bijvoorbeeld voor een versnelde energietransitie. En zijn Bank wil daar graag aan bijdragen.

'Er zijn de afgelopen jaren veel te weinig bouwvergunningen afgegeven'

De wereld verandert voortdurend en organisaties moeten mee veranderen, vertelt Senior Managing Director Bas Rutten van ABN Amro. Hij maakt deze vergelijking in verband met de inrichting van de nieuwe topstructuur binnen de Bank waar Bas onderdeel van uitmaakt. Dat betekent minder mensen in managementfuncties en een kleinere organisatie. 'Ik denk dat deze structuur beter past bij de tijd waarin we nu leven. Het maakt ons flexibel en wendbaar.'

Bas Rutten begon in 2002 als managementtrainee bij de Bank en ontwikkelde zich van daaruit tot vastgoedexpert. Hij hield zich bezig met alle aspecten van het vak, zoals projectontwikkeling, financiering en assetmanagement. Na tien jaar te hebben gewerkt bij dochter Bouwfonds Property Finance stapte hij over naar MAB Development van Rabobank. Hij werkte een aantal jaren in Frankrijk en keerde in 2014 terug naar Nederland en zijn oude werkgever, ABN Amro. Sinds juli 2022 is hij daar verantwoordelijk voor drie business units die voorheen ieder een eigen structuur hadden; Commercial Real Estate, Hotels & Leisure. Vooral de portefeuille Commercieel Vastgoed is groot met een breed palet aan woningen, logistieke gebouwen, retail en kantoorgebouwen.

De tijd waarin we nu leven is zorgelijk. Iedere vastgoednieuwsbrief staat bomvol alarmerende berichten. Bouwplannen worden opgeschort, de gasprijzen rijzen de pan uit en de euro devalueert. Hoe staat het met jouw crisisgevoel?

'Je kunt wel zeggen dat het een rollercoaster is. Vooral in de woningmarkt is de druk de afgelopen jaren enorm toegenomen vanwege het toenemende tekort aan nieuwe, betaalbare woningen. Ik maak me vooral zorgen over de ontwikkelingen in het middenhuursegment. Ik kocht mijn eerste huis toen ik midden dertig was, nadat ik eerst jaren heb gespaard en een huis huurde. Dat wordt weer de normale gang van zaken, denk ik. De banken hebben hun eisen flink opgeschroefd, dus moet je als starter eerst een eigen vermogen opbouwen. Dat betekent dat er een grote opgave ligt om huurwoningen te bouwen, juist voor starters en mensen met een middeninkomen. Hiervoor zijn de afgelopen jaren veel te weinig bouwvergunningen afgegeven. Het gevolg is een groot tekort aan woningen en dat is een maatschappelijk probleem.'

Hoe zou het woningtekort kunnen worden opgelost?

'De maatregelen die nu vanuit de politiek worden voorgesteld lijken een averechts effect te hebben. Neem de woningbouwverenigingen. Die namen eerder een deel van het middenhuursegment op zich, maar toen moesten ze zich terugtrekken uit die markt om zich te richten op de sociale woningbouw. Het bouwen voor het middensegment wordt nu aan de marktpartijen overgelaten. Maar die krijgen het niet rondgebred omdat de overheid juist nu de middenhuursector wil gaan reguleren. Ik begrijp de aanleiding wel, de overheid knijpt de bovenkant af om de burger te beschermen. Toch vind ik het een verkeerd besluit. Met alle kosten, spelregels en voorwaarden - bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid - is de markt al extra onder druk komen te staan. Het is op dit moment daarom helemaal niet lucratief om voor het middenhuursegment te bouwen. Ik zou dus zeggen: betrek de woningcorporaties er weer bij en maak het bouwen voor deze sector aantrekkelijker voor de marktpartijen.'

Vind je dat de overheid de wooncrisis heeft veroorzaakt?

'Nee, zo eenvoudig ligt het niet. Er is sprake van een samenloop van omstandigheden. De bouwkosten zijn enorm gestegen door hogere lonen en grondstoffenprijzen. Daarnaast kampen we met een gierende inflatie en stijgende rentes. Dus aan de onderkant lopen de kosten op. Maar als de overheid ook nog eens ingrijpt met reguleringsmaatregelen en duurzaamheidsambities, blijft er van je verdienmodel aan de bovenkant weinig over. Als we het investeringsklimaat in Nederland verder laten verslechteren, zou de bouwproductie wel eens stil kunnen vallen. Dan ben je nog verder van huis.'

'De tijden van 'alles moet kunnen' en 'gratis geld' zijn voorbij'

'Als we het investeringsklimaat verder laten verslechteren, zou de bouwproductie wel eens stil kunnen vallen'

Naam: Bas Rutten
Bedrijf: ABN AMRO Bank NV
Werkt als: Senior Managing Director CRE & Hotels & Leisure
Vooraf bezig met: Klanten & Team
Wil bereiken: DE strategische gesprekspartner voor Vastgoed NL en ver daarbuiten...
Over tien jaar: Ver daarbuiten
Het kantoormoment van de dag: Glimlach op het gezicht van een willekeurige collega
Leukste collega: Teveel om op te noemen
Buiten de deur naar: Restaurant met vrienden & familie en klanten
De stand van het land: Onstuitend
De belangrijkste economische ontwikkeling: Renteverhoging en energielasten
De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling: Inval in Oekraïne
Zorgen voor/over: Tweedeling in de maatschappij, afkeur voor EU en gevolgen Oekraïne en Brexit
Niet vergeten: Dat NL en de EU een prachtig land/continent is om te wonen en te werken; qua natuur en voorzieningen
Onmisbaar: Relativering & humor
Belangrijkste persoon/ personen: Mijn vrouw & diverse oud-managers
Vrije tijd: Doorbrengen met vrouw en hond lief
Boeken: Alles van Geert Mak en Ilya Leonard Pfeijffer
Songs: Concert van Pearl Jam in Ziggo Dome en Cold Play in Brussel
Favoriete vakantieplekken: Australië
ZAKELIJKE TERUGBLIK 2022 Mooie deal: Alle deals waarbij klant en bank tevreden zijn
Beste zakelijke bijeenkomst: Expo München & Provada
Grootste irritatie: Alle zelfbenoemde experts
Leukste spontane ontmoeting: Elk contact voegt iets toe aan je beleving
PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2022 Welk cijfer geef je 2022: 10
Topserie: Peaky Blinders, The Crown en Kleo
Sportieve hoogtepunt: Schaatsen op natuurijs
Leukste Diner: Oktober bier fest met het team
Beste song: Pearl Jam - Black / Even Flow
Sportmaatje: Mijn schaatsteam & hond

Overigens speelt al deze problematiek ook in het buitenland. Om de risico's te spreiden focussen wij ons als bank - en nu ook met onze drie business units - op meer spreiding binnen Noordwest-Europa. Zo bieden we in Duitsland ook een CRE-positie aan en richten ons daar op institutionele partijen. Ook daar zien we de overheid ingrijpen op de woningmarkt, bijvoorbeeld met een maximering van de huren in Berlijn.'

Welke rol kan de bank spelen bij het oplossen van deze crisis?

'Vanuit de complexiteit van het vraagstuk proberen wij als bank noodzakelijke financieringslijnen beschikbaar te stellen. Voor alle asset partners en klanten - van woningbouwverenigingen tot institutionele beleggers en alles daar tussenin. Naar de overheid stellen wij ons op als partner. Enerzijds door hen te waarschuwen welke drukkende effecten de voorgenomen regulering kan hebben, anderzijds door als een koploper de verduurzaming van de samenleving te stimuleren. Zo financierden we experimentele energie-neutrale en circulair gebouwde projecten als Circl op de Zuidas in Amsterdam en Floating Office Rotterdam in de Rijnhaven van Rotterdam. Die laatste in samenwerking met het Klimaatcentrum van de Verenigde Naties. Dit soort projecten laat zien dat duurzaamheid en circulariteit haalbaar en betaalbaar kunnen zijn.'

Staat de crisis de verduurzaming in de weg?

'Op dit moment is er nog geen sprake van een recessie, maar maken we wel pas op de plaats. Belangrijkste is het beteugelen van de inflatie. Tegelijkertijd moeten we geld blijven vrijmaken voor de energie-transitie. Als bank kijken we dagelijks met klanten naar wat de opgaven zijn en hoe we hen daarin tegemoet kunnen komen. En we proberen de markt te sturen door de woningen die duurzaam zijn lager te prijzen. Dat doen we ook bij kantoren, die vanaf volgend jaar minimaal het C-label moeten hebben. Waren de duurzaamheidsmaatregelen eerder een bijvangst, nu is het echt een hoofdthema geworden. Niet alleen om je energiegebruik te verminderen, maar ook om daadwerkelijk waarde toe te voegen aan je gebouw. Wetende wat het je op kan leveren, is verduurzaming dus altijd een goede investering.'

Een investering waar we niet aan ontkomen...

'Inderdaad. We zullen onze mobiliteit, energiebehoefte en manier van leven moeten aanpassen. De tijden van 'alles moet kunnen' en 'gratis geld' zijn voorbij. En we passen ons aan. Niet alleen op het gebied van de energietransitie, maar ook hoe we leven en werken. Sinds COVID en de introductie van de anderhalve meter samenleving is de bezetting van kantoren een stuk lager dan voorheen. De trend van thuiswerken heeft ook al demografische gevolgen. Steeds meer mensen

verlaten de stad en kiezen voor de periferie. Dat betekent dat de druk op de stedelijke woningmarkt wat is afgenomen. Maar in een stad als Amsterdam merk je niets van die rust. Met dit jaar al meer dan 18 miljoen overnachtingen in hotels en Airbnb's wordt de stad weer net zo overspoeld met toeristen als voor de COVID-periode. Dat geeft overlast aan de bewoners. De maatregelen van de stedelijke overheid, zoals het aan banden leggen van verhuur en het verhogen van de toeristentaks, hebben niet het beoogde effect. Mijn afdeling heeft hierover onlangs een rapport gepubliceerd. Daarin pleiten we voor het zwaarder belasten van met name het dagtoerisme. Dan behoud je de toeristen en bezoekers die echt iets komen brengen.'

Maar wat als de crisis zich verdiept? Ben je bang voor een herhaling van 2008?

'In 2008 waren we oorzaak van de crisis, nu proberen we juist onderdeel van de oplossing te zijn. We zijn beter beschermd tegen de economische schokken die zouden kunnen komen. Ik heb geen glazen bol, maar ik hoop dat de bouw prijs zal normaliseren en dat de overheid zich realiseert dat ook zij onderdeel zijn van het probleem. Zijn alle gestapelde ambities wel haalbaar? En is het ingrijpen op de woningmarkt wel het best denkbare instrument als je weet hoe groot de impact zal zijn op de beleggersmarkt?'

Tegelijkertijd zeg ik: *never waste a good crisis*. Deze tijd biedt ons ook de kans om de veranderingen door te voeren die nodig zijn. Ik zie de crisis als een aanjager om de maatschappij anders in te richten, bijvoorbeeld door de transitie naar een duurzame samenleving te versnellen. Economische schommelingen horen bij ons systeem. Zaak is niet zenuwachtig te worden, mee te bewegen en als Bank wel betrouwbaar en voorspelbaar te blijven voor onze klanten.'

'Steeds meer mensen verlaten de stad en kiezen voor de periferie'

'Ik zie de crisis als een aanjager om de maatschappij anders in te richten'

