

BOUWEN VOOR BIODIVERSITEIT

IS VARIATIE IN LEVENDE ORGANISMEN
DE NIEUWE GRAAL?

In dit nummer o.a.:

- Zingend telegram verwelkomt nieuwe lichting
- Nieuwe directeur bij de ASRE
- Dineren in de snijzaal bij Amerborgh
- Stationsbeleving is alles voor NS Stations
- Van tippelzone naar HQ Booking.com
- WTC Amsterdam: Tower Ten ten voeten uit
- Zo overleeft een ontwikkelaar de crisis
- Opinie: circulair bouwen kan best uit

INHOUD

Van de voorzitter	2
Night of the Masters 2023	3
Verenigingsnieuws	4
De bijzondere belegger Amerborgh	8
Stationsbeleving telt bij NS Stations	11
Verslag bezoek Booking.com	14
Rondleiding door WTC Tower Ten	18
Alumni-event 'Kansen uit de crisis'	20
Vijf reparaties om te overleven	22
Stadssupermarkt vergroot vitaliteit	25
Opinie: circulair bouwen kan best	26
De overstap	28
Van de emeritus: Biodiversiteit	34

COLOFON

Redactie:

- Cornélie Arnouts
- Johannes van Bentum
- Chris Pettersson
- Wim van der Post
- Eddo Rats
- Jos Wetters

Redactie-adres:

j.wetters@tenman.nl

Vormgeving: Koos in Vorm

Omslagfoto: Alvéole Buzz Montreal

Druk: MediaCenter Rotterdam

AAAMRE
ASRE ALUMNI ASSOCIATION MRE

VAN DE VOORZITTER



BESTE MRE'ERS,

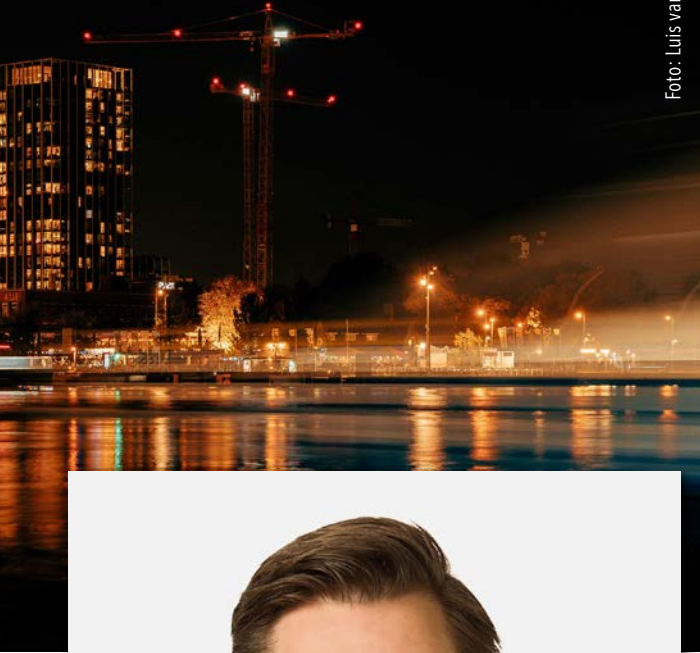
Terwijl ik dit in mijn woonkamer schrijf, kijk ik uit op de A'dam-toren aan het IJ. Nu schommelen er wat toeristen over het randje, maar afgelopen november straalden de AAAMRE-kleuren vanuit de toren over de stad.

Het was een heel gezellig feest. Iets anders opgezet dan andere jaren, met een walking dinner, een singing telegram en signature cocktails. Vaste ankerpunten waren gelukkig weer een verse groep alumni, de hele vereniging in black-tie en mooie verhalen achteraf over waar iedereen die avond nog terecht is gekomen.

Sowieso was 2023 een vol jaar met veel activiteiten voor onze leden. We hebben ons best gedaan om elke keer een aantrekkelijk inhoudelijk programma of interessante projectlocatie te combineren met gezelligheid, netwerken en een goede borrel. Dat sloeg aan. We hebben duidelijk stijgende lijn in deelnemers te pakken! Het was bijzonder om achter de schermen te kunnen kijken in het Pillows-hotel, vlak voor de oplevering het kantoor van Booking.com van onder tot boven te kunnen uitpluizen, de complexe bouwlogistiek van Tower 10 in het WTC te zien, te leren wat het businessmodel van een NS-station is en vervolgens in de stralende zon met een drankje door de Amsterdamse grachten te varen. We hebben veel gelachen, veel van elkaar geleerd en connecties gemaakt.

Deze Masterclass staat daarom ook vol met verslagen van wat we allemaal hebben gedaan. Daarnaast artikelen met flink wat actuele inzichten uit ons netwerk. Biodiversiteit, circulariteit, buurtvoorzieningen en crisisaanpak. Hoe compleet wil je 2024 ingaan? We gaan er weer een mooi jaar van maken.

Aan onze leden zal dat niet liggen, maar liefst 50 carrièreswitches onder onze MRE'ers laten zien dat de toekomst van het vastgoed bij ons ligt.



Al mijn oproepen om tot het bestuur toe te treden kunnen jullie niet hebben gemist. Ik zou zeggen, laat je hart spreken! Het kost maar een paar uurtjes per maand en de vereniging zal je dankbaar zijn. Geluk zal je toelachen. Al je stiko's zullen een gezond rendement laten zien. Beleggingen floreren. Huurders sturen bloemen en bedankbrieven. Omgevingsvergunningen worden zonder enig bezwaar afgegeven. En je houdt nog tijd over voor een leuke stedentrip in het weekend. Klinkt dat bijna te mooi om waar te zijn? Bel of e-mail me om te bespreken welke functie het best bij jou past.

De A'dam-toren staat inmiddels vol in de zon. De toeristen schommelen lekker door. Op naar een nieuw verenigingsjaar en op naar een nieuwe NOM in november*!

Yorick Meefout,, voorzitter AAAMRE

*) onder voorbehoud van vrijwilligers

DRINGENDE OPROEP: KOM HET AAAMRE-BESTUUR VERSTERKEN

Het AAAMRE-bestuur heeft dringend nieuwe aanwas nodig door het aflopen van meerdere bestuurstermijnen van onder andere de voorzitter, secretaris en penningmeester.

Wil je ook dit jaar naar de NOM of een andere activiteit kunnen gaan? Meld je dan bij interesse met spoed aan als bestuurslid van het AAAMRE via voorzitter@aaamre.nl. Naast contacten levert het je bovendien veel gezelligheid! Deel deze oproep ook met je jaargang.

ASRE VERNIEUWT MRE-OPLEIDING OP VIER PUNTEN

Het nieuwe studiejaar is begonnen! De Amsterdam School of Real Estate verwelkomt de nieuwste groep Master of Real Estate (MRE)-studenten. Zij zullen de komende twee jaar hun expertise aanscherpen om de strategische leider van morgen te worden. Hoe bereiden we ze voor op de uitdagingen van vandaag? Met een sterk lesprogramma dat naadloos aansluit op de dagelijkse behoeften van de sector. Dit jaar zijn maar liefst vier belangrijke vernieuwingen doorgevoerd om onze MRE-studenten optimaal voor te bereiden op de uitdagingen van de actuele vastgoedsector.

Welke? Check het interview met Jantine Schrader, programmamanager van de MRE:



UPCOMING EVENTS

Voorlopig staan op de planning:

- Maart: algemene ledenvergadering bij de ASRE
- April/mei: activiteit met spreker
- 11, 12 en 13 juni: Provada
- September: BBQ
- Oktober: huur/fiscaal event
- November: NOM

NIGHT OF THE MASTERS 2023

ZINGEND TELEGRAM VERWELKOMT NIEUWE LICHTING MRE'ERS IN A'DAM-TOREN

Door Johannes van Bentum, foto's Christina Chouchena

Voor de tweede keer in de historie van de vereniging bezocht AAAMRE The Loft in de A'DAM Tower als locatie voor het binnenhalen van een nieuwe lichting MRE'ers tijdens de roemruchte Night of the Masters. Na 22.00 uur bleken in de cocktailbar gin- en espresso-martini's het populairst. Het feest duurde tot in de kleine uurtjes.

De eerste gasten druppelden The Loft binnen vanaf 18.00 uur. Zij werden welkom geheten met een glas cava. Een uurtje later arriveerden de kersverse MRE'ers van de lichting 2021-2023, die in een touringcar waren opgehaald van de feestelijke diploma-uitreiking in de Oude Lutherse Kerk aan het Spui.

De nieuwe lichting werd binnen genood met een feestrede door AAAMRE-voorzitter Yorick Meefout waarvan de tekst is zoekgeraakt in de Oude Lutherse Kerk. Hij riep al improviserend de nieuwlichters op zich direct te melden voor een bestuursfunctie - hijzelf, de penningmeester en de secretaris verlaten bij de komende algemene ledenvergadering immers het bestuur. Een gevoelige slag voor de vereniging.

De speech werd gevolgd een zingend telegram, afgeleverd door zanger en acteur (en voormalig leraar Engels en Frans) Janek Keizer. De twintig leden van de nieuwe lichting werden allemaal - aanwezig of niet - door hem naar voren geroepen en met onvervalst Amsterdams accent op de hak genomen met een tekst op de melodie van een Frans chanson of lied van Nina Simone. Uiteindelijk zong iedereen uit volle borst mee met het refrein: "Aj, jaj, jaj, ja-haj, hiep, hiep, hoera! Alumni Association ... in de gloria!"

Vervolgens kwam een niet aflatende stroom van kleine hapjes op gang, geserveerd in glazen, schaaltes en op borden, die eindigde in een grand finale van vruchten met pana cotta. De crooner die het lopend diner verlevendigde, maakte plaats voor een DJ, die na aandringen van het publiek na enige tijd overschakelde van clubmuziek naar aanstekelijke, dansbare muziek. Hier en daar werden hakken verwisseld

voor gypsen, waarna de verzamelde MRE'ers in beweging kwamen. Hier en daar werd gedanst met gevulde glazen in de hand.

Onze vaste feestfotografe Christina Chouchena schoot foto's van bijpratende jaargenoten, verzamelde jaargangen en studiegenoten die samenwerken binnen dezelfde onderneming als herinnering voor later. Oude banden werden versterkt en nieuwe connecties gelegd. Bij het feest waren ook voormalig MRE-programmamanager Wim van der Post (tegenwoordig kennismanager bij het Rijksvastgoedbedrijf), zijn opvolger Jantine Schrader en onderwijscoördinator Wendy Bult van de ASRE aanwezig. Ook ASRE-onderwijsadviseur Lot Slatman was erbij.

Uit berichten in de bestuurs-app de volgende ochtend bleek dat deze aflevering van de Night of the Masters velen nog lang zal heugen. De NOM werd ook dit jaar gesponsord door:




Kijk voor meer foto's online:





ARNO VAN DER VLIST NIEUWE DIRECTEUR AMSTERDAM SCHOOL OF REAL ESTATE

Professor dr. Arno van der Vlist (1971) wordt algemeen directeur van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). De raad van commissarissen heeft hem in deze functie benoemd per 1 januari 2024. Van der Vlist blijft ook verbonden aan de Rijksuniversiteit Groningen als hoogleraar Vastgoedontwikkeling en zal zijn tijd verdelen tussen beide instellingen.

Van der Vlist volgt in deze functie drs. Leo Uittenbogaard op die sinds de oprichting in 1989 aan de ASRE is verbonden, vanaf 1996 als algemeen directeur.

De ASRE is de academische opleidingspartner van vastgoedprofessionals in elke fase van hun carrière. Het doel is hen op te leiden om verantwoorde investeringsbeslissingen te nemen over de duurzame inrichting en het gebruik van de gebouwde omgeving.

Voorzitter Jaco Meuwissen van de raad van commissarissen kijkt uit naar de samenwerking met Van der Vlist. "Hij beschikt over de kwaliteiten om sturing te geven aan de verdere vorming van vastgoedprofessionals aan de



ASRE. Dit is the best of two worlds: zijn kennis en ervaring als hoogleraar gekoppeld aan zijn praktische inslag in het wetenschappelijk onderzoek stellen hem bij uitstek in staat een brugfunctie te vervullen tussen wetenschap en praktijk en zo de leidende rol van de ASRE

als het postacademisch kennisinstituut in de vastgoedsector verder uit te bouwen."

Van der Vlist verheugt zich op de samenwerking met de collega's bij de ASRE en de vele docenten uit wetenschap en vastgoedpraktijk. "We staan voor complexe maatschappelijke opgaven die veel kennis en kunde vragen. Daarvoor moeten we een gezamenlijke aanpak ontwikkelen die we doorgeven aan een nieuwe generatie vastgoedprofessionals."

Dr. Arno van der Vlist is sinds 2008 hoogleraar Vastgoedontwikkeling bij de faculteit Ruimtelijke Wetenschappen aan de Rijksuniversiteit Groningen, waar hij leiding geeft aan het Real Estate Centre. De afgelopen 15 jaar werkte hij in verschillende functies binnen de universiteit. De vastgoedpraktijk leerde hij kennen bij het voormalige Kristal Projectontwikkeling in Houten, een gemeenschappelijke onderneming van zes grote woningcorporaties in de Randstad. Van der Vlist promoveerde in 2001 in de economische wetenschappen aan de VU in Amsterdam.

TUSSENTIJDSE ALV BIJ DE ASRE

Op 1 september 2023 hield AAAMRE een tussentijdse algemene ledenvergadering met twee agendapunten: een statutenwijziging voor hybride vergaderen en de vaststelling van de contributie voor 2024.

In de statutenwijziging werden ook enkele aanpassingen met het oog op wetwijzigingen meegenomen.

Contributie 2024

De contributie is de afgelopen jaren niet gewijzigd, terwijl de kosten wel stegen. Daarom is de contributie voor het jaar 2024 vastgesteld op 175 euro per lid. Bekijk de nieuwe statuten:



DE ASRE PRESENTEERT: 'HET VASTGOEDINSTITUUT', DÉ VASTGOEDPODCAST OP SPOTIFY'

Luister naar boeiende gesprekken over actuele onderwerpen in de vastgoedsector. Onze podcast brengt je in contact met vastgoedprofessionals, alumni en docenten die hun inzichten delen.

In de allereerste aflevering gaat onze host Johannes van Bentum in gesprek met Philip Gallas, winnaar van de MSRE-scriptieprijs 2023, over de gevolgen voor de vastgoedsector van het Europese CO₂-heffingssysteem dat nu al geldt voor industriële bedrijven. De EU wil dat ook gebouw eigenaren in 2027 voor CO₂-uitstoot gaan betalen. Wat gaat dat betekenen voor de vastgoedsector?



LEO UITTENBOGAARD VERTREKT ALS DIRECTEUR ASRE



Algemeen directeur Leo Uittenbogaard van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) zal zijn functie in september 2023 na 34 jaar overdragen aan een opvolger. Uittenbogaard is sinds de oprichting in 1989 aan de ASRE verbonden.

Aanleiding voor zijn functiewijziging is zijn wens andere dingen te gaan doen. "Ik ben nog fit en wil mij meer richten op vakinhoudelijke vraagstukken. Daarvoor blijf ik op project- en adviesbasis aan de ASRE verbonden. Het is nu een goed moment, de ASRE staat als een huis", zegt Uittenbogaard over zijn besluit.

Uittenbogaard wijst op de zeer succesvol verlopen heraccreditatie van de masteropleidingen MRE en MSRE in december 2022. Ook noemt hij het totaalpakket aan samenhangende korte opleidingen, dat de ASRE de komende jaren verder zal uitbouwen.

De raad van commissarissen van de ASRE is Uittenbogaard erkentelijk voor de uiterst belangrijke rol die hij heeft gehad in de ontwikkeling van de ASRE, zegt voorzitter Jaco Meuwissen. "Hij is vanaf het begin als directeur betrokken en heeft met zijn inzet en visie het instituut gebracht waar het nu staat. We zijn verheugd dat hij nog aan de ASRE verbonden blijft om zijn kennis en kunde goed over te dragen."

Uittenbogaard startte zijn carrière bij de ASRE als coördinator bij - toen nog - de Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde (SBV). Hij werd in 1996 algemeen directeur van het gespecialiseerde opleidingsinstituut voor de vastgoedsector, dat in 2004 zijn huidige naam kreeg: Amsterdam School of Real Estate.

ABCNOVA VERHUIST EN GAAT VERDER ALS RYSE

AAAMRE-sponsor abcnova heeft besloten tien jaar na de oprichting zijn naam te veranderen in RYSE.

Het bedrijf is toe aan een naam die past bij de huidige strategische positionering, de bredere dienstverlening en marktbenadering. Deze stap zet RYSE op eigen kracht, er is geen sprake van een fusie of overname.

De nieuwe naam gaat samen met nieuwe huisvesting. De vestigingen in Amsterdam en Utrecht worden samen ondergebracht in een nieuw kantoor aan de Hondiuslaan 46 in Utrecht. Begin 2024 verhuist de vestiging in Assen naar Groningen.

RYSE



AAAMRE BENOEMT VIER NIEUWE BESTUURSLEDEN

Het bestuur van de AAAMRE heeft sinds maart 2023 een nieuwe samenstelling gekregen door de toetreding van vier nieuwe leden. Het gaat om Jasper van Emstede, René van Schie, Luca van Silfhout en Noor de Voogd.

Jasper van Emstede (jaargang 2019-2021) vervult binnen het bestuur de rol van vicevoorzitter. Hij werkt als senior gebiedsontwikkelaar bij NS Stations. De andere nieuwe bestuursleden versterken de activiteitencommissie.

René van Schie (jaargang 2009-2011) werkt sinds de zomer van 2017 als regisseur Verblijfsaccommodaties en Dagattracties bij de Metropool Regio Amsterdam. Daarvoor werkte hij bij Amsterdam in Business, waar hij de internationale hotelsector assisteerde bij de vestiging van 110 hotels nieuwe hotels in de

hoofdstad. Eerder deed hij praktische ervaring in de sector op als general manager van Stayokay Vondelpark & Stadsdoelen in Amsterdam.

Luca van Silfhout (jaargang 2018-2020) is btw-adviseur bij het Amsterdamse advocatenkantoor Loyens & Loeff, waar ze al elf jaar werkt. Ze is naast haar werk docent op haar expertisegebied aan de Amsterdam School of Real Estate. Van Silfhout en Van Schie waren overigens het afgelopen verenigingsjaar al actief in de activiteitencommissie.

Noor de Voogd (jaargang 2018-2020) werkt als senior assetmanager bij vastgoedonderneming Nexus Real Estate. Eerder werkte ze bij Apleona (en rechtsvoorganger Bilfinger) in Amsterdam, daarvoor vervulde ze verschillende functies bij vastgoedmakelaars in Eindhoven.

Het AAAMRE bestuur bestaat verder uit Yorick Meefout (voorzitter), Robyn Wissenraet (penningmeester) en Richard Schaefers (secretaris).

Op de foto - met de klok mee - Jasper van Emstede, Noor de Voogd, René van Schie en Luca van Silfhout.





HET VERHAAL VAN DE BIJZONDERE VASTGOEDBELEGGER AMERBORGH

door Johannes van Bentum

Op een regenachtige februaridag treft een groep leden van de AAAMRE elkaar in Pillows Grand Boutique Hotel Maurits at the Park, het nieuwste vijfsterrenhotel in de hoofdstad. Het is het vlaggenschip van de hotelketen van de bijzondere vastgoedbelegger Amerborgh, de investeringsmaatschappij van voormalig uitzendtycoon Alex Mulder.

Opeens staat Amerborgh midden op het podium, vol in de schijnwerpers, vertelt CFO Marijn van der Wal. De overname door de investeringsmaatschappij van het Zeeuwse driesterrenrestaurant Inter Scaldes in Kruiningen werd breed uitgemeten op de jetsetpagina's van De Telegraaf.

"GROEISTRATEGIE? HEBBEN WE EIGENLIJK NIET. EXITPLANNING? DOEN WE NIET AAN"

Amerborgh is de investeringsmaatschappij van Alex Mulder, die in 1972 uitzendbureau Unique oprichtte om 35 jaar later zijn beursgenoteerde groeibriljant USG People als ceo te verlaten. Het vermogen dat hij daarmee vergaarde, is het werkkapitaal van de investeringsmaatschappij. Van der Wal schetst de groeistrategie ("Hebben we niet echt"), de exitplanning ("Doen we in beginsel niet aan") en het acquisitiebeleid ("Alex heeft meestal nieuw ideeën").

Het resultaat zijn zeer diverse activiteiten als de theaterproductie Soldaat van Oranje, Amsterdamse cultuurhuizen als De Rode Hoed, De Nieuwe Liefde, Felix Meritis, de voormalige Kogelfabriek Het HEM, de productiemaatschappij van documentaires MoonDocs, het culturele evenementenbedrijf LUSTR, kunst- en cultuurcolleges van De Vrije Academie, de uitgeverij MT/Sprout, leasemaatschappij Promobility met vestigingen in Wormerveer en Geervliet, de software/app-bedrijven Ohpen en Adver-Online,

DE AANVANKELIJK INGETEKENE 120 HOTELKAMERS WERDEN TERUGGEBRACHT TOT 89



de boetiekhotelketen Pillows met vestigingen in Deventer, Zwolle, Amsterdam, Brussel en Gent, Claris-zorgvilla's en dus dat driesterrenrestaurant met hotelkamers op twee uur gaans van de hoofdstad ("Maar dichtbij België, waar ze weten wat lekker eten is").

Waanzinnig plan

In 2009 kwam Mulder in contact met producer Fred Boot die een waanzinnig plan had voor een avondvullende musical ("Alex houdt eerlijk gezegd helemaal niet zo van musicals") met een ronddraaiend podium naar het boek 'Soldaat van Oranje'. Inmiddels is het de langstlopende theaterproductie van Nederland met 3,2 miljoen unieke bezoekers ("Maar er zijn mensen die vaker dan tien keer zijn geweest").

Van der Wal bevestigt dat er een gerucht gaat dat Soldaat na dit jaar gaat stoppen. Dat gerucht doet elk jaar de ronde en blijft steeds bij een gerucht. "We huren de hangaar in Valkenburg telkens voor een

jaar van het Rijksvastgoedbedrijf, we kunnen dus geen kaartjes voor opvolgende jaren verkopen. De woningbouw rond het gebouw rukt langzaam op. Maar de gemeente Katwijk ziet ons liever niet gaan, wij bieden er directe werkgelegenheid aan ruim 150 man. Indirect zijn dit er veel meer, dus Soldaat blijft in Katwijk spelen zo lang het mogelijk is."

Dineren in de snijzaal

De rondleiding door het nieuwste Pillows-hotel wordt verzorgd door general manager Jörgen Rijnaard. Het pand dateert van 1908 en is gebouwd als Ontleedkundig Laboratorium van de Universiteit van Amsterdam. De laboratoria zijn ontworpen door Jacobus Bernard Springer, wiens naam ook is verbonden aan de Amsterdamse Stadsschouwburg. VanOost, één van de twee restaurants in het pand, bevindt zich in een vroegere snijzaal. "Maar zet dat maar niet in het verslag", zegt Rijnaard. Café/brasserie Spring bevindt zich in het nieuw aangebouwde deel, met terras in het Oosterpark.

ALEX MULDER GING ER VROEGER MET VRIENDJES KIJKEN NAAR EMBRYO'S OP STERK WATER

Het Laboratorium voor de Gezondheidsleer, het Ontleedkundig Laboratorium en het Zoölogisch Museum Amsterdam verlieten de gebouwen in het Oosterpark in 2014. Nadat het meerdere jaren had leeggestaan, besloot Mulder het te kopen. In november 2022 opende het Pillows Hotel de deuren. Chef-kok Jannis Brevet van voorheen het driesterrenrestaurant Inter Scaldes in Kruingen coacht daar chef-kok Floris van Straalen van restaurant VanOost.

Verbouwing van zes jaar

De verbouwing tot luxueus hotel met restaurants en een bar heeft vier jaar geduurd. De aanvankelijk ingetekende 120 hotelkamers werden teruggebracht tot 89. Het gebouw is onder handen genomen door architect Uri Gilad van Office Winhov. Het interieur komt van ontwerper Paul Linse van Studio Linse, die ook het Rijksmuseum en het Royal Opera House in Londen aankleedde.

Bij de opening van het hotel vertelde investeerder Mulder – die in Amsterdam-Oost opgroeide – dat hij in zijn jeugd al in het gebouw kwam. Hij ging er met vriendjes kijken naar embryo's op sterk water. Bij het lab hoorde namelijk ook een klein museum.

Van het oorspronkelijke interieur is niet veel bewaard gebleven. De universiteit had al veel in het gebouw veranderd. Enkele bewaarde details zijn de betegelde corridors, glas-in-loodramen, natuurstenen balustrades in het trappenhuis en de overweldigende dakconstructie in restaurant VanOost.

Heuse Picasso

Bijzonder zijn de schilderijen die je in het hotel hier en daar tegenkomt. Wie goed kijkt, ontdekt een serie tekeningen van Gustav Klimt, werk van de popartschilder Robert Rauschenberg, werk van Monet of een heuse Picasso (hangt in Fritz's Bar, beneden in het gebouw). Dat doek kreeg Mulder bij zijn vertrek bij USG People.

Van restaurant Spring in het souterrain aan de parkzijde hoopt Rijnaard dat het ook gevonden zal worden door buurtbewoners. Elke dag biedt het restaurant ontbijt, lunch en diner. Voor hotelgasten, maar ook aanlopers zijn welkom. En de hele dag door kun je er terecht voor koffie, in de zomer op het aantrekkelijke terras in het park.

Klein biertje

De rondleiding eindigt in de Fritz's Bar, de cocktailbar onderin het hotel. Het personeel achter de bar draagt witte dinner jackets, alsof ze zijn weggelopen van de filmset van 'The Great Gatsby' of 'Casablanca'. De bar heeft een uitgebreide cocktailkaart. Die zijn echter alleen te bestellen voor eigen rekening. Dus de meeste AAAMRE'ers houden het bij een klein biertje of glas wijn.



GRACHTENTOCHT EN AMSTERDAM CS IN VERBOUWING

BIJ NS STATIONS TELT ALLEEN DE STATIONSBELEVING

Tekst en foto's: Johannes van Bentum



Na een natte zomer genoten een kleine dertig AAAMRE-leden van een gezellige boottocht door de grachten. Het schuifdak en de bierpomp waren open en ook werd er een hapje geserveerd. Veel studiegenoten grepen de gelegenheid aan om na afloop op de Zeedijk boven een Aziatische maaltijd bij te praten.

Voorafgaand aan de grachtentocht op 14 september gaf manager Projecten Remco Dijkmans van NS Stations een toelichting op de vijftien projecten die de komende jaren in het monumentale stationsgebouw van Amsterdam CS worden uitgevoerd. Het station wordt klaargemaakt voor de verwachte groei van het reizigersaantal van 200.000 naar 275.000 per dag.

Extra ruimte wordt gecreëerd door het aantal opgangen naar de perrons uit te breiden, de Oosttunnel te verbreden én door de huidige perrons te verbreden en te verlengen. Ook wordt er onder de oostelijke sporen een extra fietsenstalling gebouwd met plaats voor bijna negenduizend fietsen.

**DE 25 GROOTSTE STATIONS LEVEREN
95 PROCENT VAN DE OMZET**

Vastgoedexploitatie is een kerntaak van NS Stations, legt Dijkmans uit. De bonussen binnen het bedrijf hangen af van slechts één ding: de stationsbelevingsmonitor – in NS-jargon: de SBM. Dat is het permanente klanttevredenheidsonderzoek waarin reizigers hun bezoek aan een station een cijfer geven. “Op veel stations is het aantal reizigers te laag om veel voorzieningen te kunnen bieden. Daar weet je dat je met schoon, heel en veilig, een kaartjesautomaat, wc en fietsenstalling nooit veel hoger zult scoren dan een 6,5. Maar op de 25 grootste van onze vierhonderd stations realiseren we 95 procent van onze omzet en kunnen we wel voorzieningen bieden.”



Remco Dijkmans: “Amsterdam CS wordt klaargemaakt klaargemaakt voor 275.000 reizigers per dag”

STOP MET HAMBURGERS BAKKEN, LAAT DE TREINEN WEER OP TIJD RIJDEN

Kleine stations: afplakken

De kleinere stations zijn doorgaans verlieslatend. De twee kwartjes die een reiziger betaalt om de wc te gebruiken dekken nog niet eens de kosten van de tourniquet. "Geen probleem", zegt Dijkmans, "We doen het voor de SBM". Wat? Dus NS Stations boekt op 375 plekken in het land verlies? Als Dijkmans dat bevestigt, roept de zaal spontaan "Sluiten!" en "Afplakken!".

Dijkmans toont wat mooie platen van flitsende stationsgebouwen als Rotterdam Centraal en fraaie bouwputten bij Ede-Wageningen en station Groningen. Tot voor kort werden grote stationsprojecten betaald door het ministerie, nu is de kas daar leeg. Tegenwoordig moeten gemeenten en provincies in de buidel tasten voor dergelijke projecten. Als een project uitloopt en er moet vijftig miljoen euro worden bijgelegd, zoals in Ede-Wageningen, is dat een substantiële tegenslag voor de gemeentebegroting.

Sale-en-lease-back

Heeft NS Stations wel eens nagedacht over de sale-en-lease-back van stations, vraagt iemand. "Dat is allemaal heel leuk, tot we moeten verbouwen", weet Dijkmans. De eigendomsverhouding binnen de bedrijven rond het spoor is al ingewikkeld genoeg. De stations zijn kadastraal opgedeeld tussen NS Stations en ProRail Stations. "We hebben onderling erfdiensbaarheden en opstalrechten. Zouden we voor bouwprojecten met nog meer eigenaren moeten overleggen, dan wordt het heel erg complex."

Tegenstribbelen

Bij grote verbouwingen was het handig om veel eigen ketens te hebben, die niet al te hard tegenstribbelden bij verplaatsing. Nu Amsterdam CS op de schop gaat, doet dat wel pijn. "De Hema - goed voor een miljoen aan huur - hebben we kunnen herplaatsen in de



Dijkmans: "We zijn steeds handiger geworden in het sluiten van huurcontracten"



De zaal roept spontaan: "Sluiten!", "Afplakken!"

IJ-hal. Maar voor de goedlopende Starbucks ertegenover hadden we geen ruimte vrij, die hebben we moeten opzeggen."

De afgelopen jaren is NS Stations steeds handiger geworden in het sluiten van huurcontracten, vertelt Dijkmans. "Wij vragen altijd vooraf toestemming aan de kantonrechter voor contracten van vijf plus vijf jaar. Verder nemen we verbouwingsclausules op, zodat we op grond van dringend eigen gebruik kunnen opzeggen." Over een opzegging van een contract van dertig jaar geleden lopen nu juridische procedures. "Toen waren we nog niet zo handig."

Passages zonder poortjes

Bij de vorige verbouwing van het station werden twee passages



**HEMA -
GOED VOOR EEN
MILJOEN - HEBBEN WE
KUNNEN HERPLAATSEN**



De hostess verklaarde de bar geopend



Terug aan de kade werden plannen beraamd voor het vervolg van de avond



Tot in de Prinsengracht werd er geanimeerd nagepraat



AAMRE-voorzitter Yorick Meefout



Studiegenoten hadden elkaar veel te vertellen

aangelegd die reizigers geen directe toegang bieden tot de perrons. Het idee was het creëren van noord-zuidverbindingen zonder OV-toegangspoortjes. In beide passages kwamen ook winkels. Hoe lopen die eigenlijk, wil iemand weten. Dijkmans formuleert voorzichtig: "Die passages zijn commercieel geen enorm succes. Eén van de twee doet het redelijk, daar zitten prima winkels. Maar de geprognosticeerde omzetten halen zij niet."

Voor de winkelruimten waarin NS Stations investeert, draagt het bedrijf bij naar de waarde die de ruimte in de exploitatie heeft. Dat is doorgaans ruimschoots meer dan de kosten van de bouw. "Het overige dragen wij bij aan het project om het station verder te kunnen verbeteren. En daarmee de SBM. Dat noemen wij het waardemodel."

Opstalrecht voor 50 jaar

De investeerder vestigt een opstalrecht voor veertig (op Amsterdam CS) of zelfs vijftig jaar (zoals op Amsterdam-Zuid). Wordt er verbouwd, dan wordt er over dat opstalrecht afgerekend. In de Westtunnel worden nu trappen gemaakt waar eerst winkels waren. "We geven het opstalrecht tegen betaling terug. Ik heb er namelijk ooit wel voor betaald."

SBM

Is NS-jargon voor de stationsbelevingsmonitor. Dat is het permanente klanttevredenheidsonderzoek waarin reizigers een cijfer geven voor hun bezoek aan een station. Hoe meer voorzieningen een station telt, hoe hoger de SBM. Op plekken met lage reizigersaantallen kosten die meer dan ze opleveren. Maar dat is niet erg: de hoogte van de bonussen is gelinkt aan de SBM.



RONDLEIDING NIEUWE HOOFDKANTOOR BOOKING.COM

VAN TIPPELZONE NAAR INTERNATIONALE SOCIAL HUB

Door Johannes van Bentum

Een groep van welgeteld dertig AAAMRE'ers spoedde zich op 23 maart 2023 naar het drijvende Chinese restaurant Sea Palace nabij Amsterdam CS voor uitleg over en een rondgang door het nieuwe internationale hoofdkwartier van Booking.com op het Oosterdokseiland.

Directeur Projecten Jeroen Galle van BPD Europe start met zijn eigen eerste ervaringen op het Oosterdokseiland, iets ten oosten van het Centraal Station in Amsterdam. Het eiland werd de afgelopen twintig jaar door ontwikkelaar BPD omgevormd tot een levendig deel van de stad, waar wonen, werken en ontspannen worden gecombineerd. Maar zijn eerste kennismaking met het eiland was toen hij er als werkstudent 's nachts – "dat werd dubbel betaald" – naar zijn bijbaantje als sorteerder in het hoofdkantoor van PPT Post ging. Het gebied was ooit een no-goarea met een uitgestrekte tippelzone met een legertje verslaafde prostituees. Inmiddels is de laatste ontwikkeling op het eiland een feit: ruim 70.000 vierkante meter mixed use met commerciële plint, 41 woningen en voor het overige kantoren voor opdrachtgever Booking.com. Het pand werd in

november 2022 aan Booking opgeleverd, maar er staat nog steeds een bouwhek omheen. "We zijn nog in gesprek met de gemeente Amsterdam over de oplevering van de openbare ruimte. Ik ga zo even bellen en dan hoop ik dat ook dat is opgelost."

De moderne geschiedenis van het eiland begint in 1984, rond de tijd dat Galle als student aankwam in de hoofdstad. Het was de tijd waarin alle post nog per trein werd vervoerd. Aan de oostkant van het eiland lag het kolossale hoofdkantoor, met beneden de werkvloer en tot elf hoog kantooretages. PTT Post besloot eind vorige eeuw over te stappen van spoor- naar wegvervoer. Daarmee verloor het gebouw en het grootste deel van het eiland zijn functie. De gemeente zag een kans: "Een groot en intensief stedenbouwkundig programma".

College over gronddeal

PTT Post was een overheidsbedrijf, de grond was in handen van de staat. Het postbedrijf wilde de hoofdprijs voor zijn locatie. "Ik vertel het nu heel kort. Over hoe dat uiteindelijk is gegaan, daar kan ik college over komen geven." Het postbedrijf kreeg een flinke financiële injectie, de stad kreeg zijn zin met de grond die in erfpacht kon worden uitgegeven en in het bouwprogramma enkele publieke functies als de openbare bibliotheek en het conservatorium. Verder moesten er sociale woningen komen en

**BOOKING.COM SPRAK AL EERDER MET
BPD, MAAR KOOS TOEN VOOR THE BANK**

woningen in het middensegment. "En wij wilden graag voor het hele eiland een duurzame energievoorziening realiseren met een WKO, toen nog heel bijzonder."

De stad schreef een prijsvraag uit – "dat zouden we nu een tender noemen" – waaraan drie vastgoedontwikkelaars meededen, die geen van alle meer bestaan: ING Real Estate, Multi en MAB. "En MAB won. Ik sprak daarover laatst nog Cor van Zadelhoff, die toen in de jury zat. Hij vertelde dat de jury onder de indruk was van het plan dat jullie hier nu achter me gerealiseerd zien. Dus toen konden we aan tafel om het Oosterdokseiland te verwerven." MAB werd gefinancierd en vervolgens overgenomen door BPD.

De grond werd doorverkocht aan de gemeente, de ontwikkelaar kreeg geld voor het bouwrijp maken van het terrein en het ontwikkelrecht voor de gebouwen en de openbare ruimte. Vervolgens werden de zes kavels in delen uitgegeven. "We hebben alles gedaan op het eiland, van placemaking tot de openbare ruimte. Onze inspiratie was de grachtengordel. Wij zagen dat er een grote behoefte was aan kantoren, woningen, winkels en leisure, maar ook onderwijs en andere openbare functies. Maar dan met 10 tot 100 keer grotere vloeroppervlakten dan die je in de binnenstad kwijt kunt."

Ontwikkeling in een hand

Door de ontwikkeling in een hand te houden oogt het eindresultaat rustig, stelt Galle. "Anders dan aan de Zuidas probeert hier niet elk gebouw het mooiste te zijn. Wij hebben het ensemble vooropgezet. Zo'n grootschalige ontwikkeling zou nu niet meer kunnen, nu zou het worden opgehakt in zes tenders. We hebben alles in een hand kunnen ontwikkelen, tot de steigers langs het water als publieke verblijfplaats aan toe. De dichtheid is hoog, maar de hoogte is beperkt. We zijn geen centimeter hoger gegaan dan het oorspronkelijke postgebouw van 47 meter. Alle gebouwen zijn aangesloten op de WKO, behalve het Chinese restaurant. Elektrisch koken was voor de eigenaar een brug te ver."

Het oorspronkelijke plan voorzag in een nieuw Chinees handelscentrum, op de plek waar nu de Albert Heijn en Trainmore zijn gevestigd. Daarom ligt Sea Palace daar tegenover. "We hadden ook enkele Chinese investeerders aan boord, maar die hebben uiteindelijk afgezien van realisatie van hun plannen. Een van onze cv's heette daardoor tot voor kort nog steeds New China Town Amsterdam."

Club 11 leeft voort

De placemaking begon met het vestigen van een dansclub en restaurant op de bovenste etage van postgebouw, Club 11. "We hebben ons eigen projectkantoor er eveneens gevestigd, op de tweede en derde etage kwam de tijdelijke huisvesting van het Stedelijk Museum. Zo kregen we de boel hier langzaam aan de praat, kwam er reuring waardoor mensen het gebied weer ontdekten." De naam Club 11 leeft trouwens voort in het Booking-kantoor, waarin de hoogste kantooretage boven de woningen 'Club 11' heet. De loop kwam er stevig in na de oplevering van de Openbare

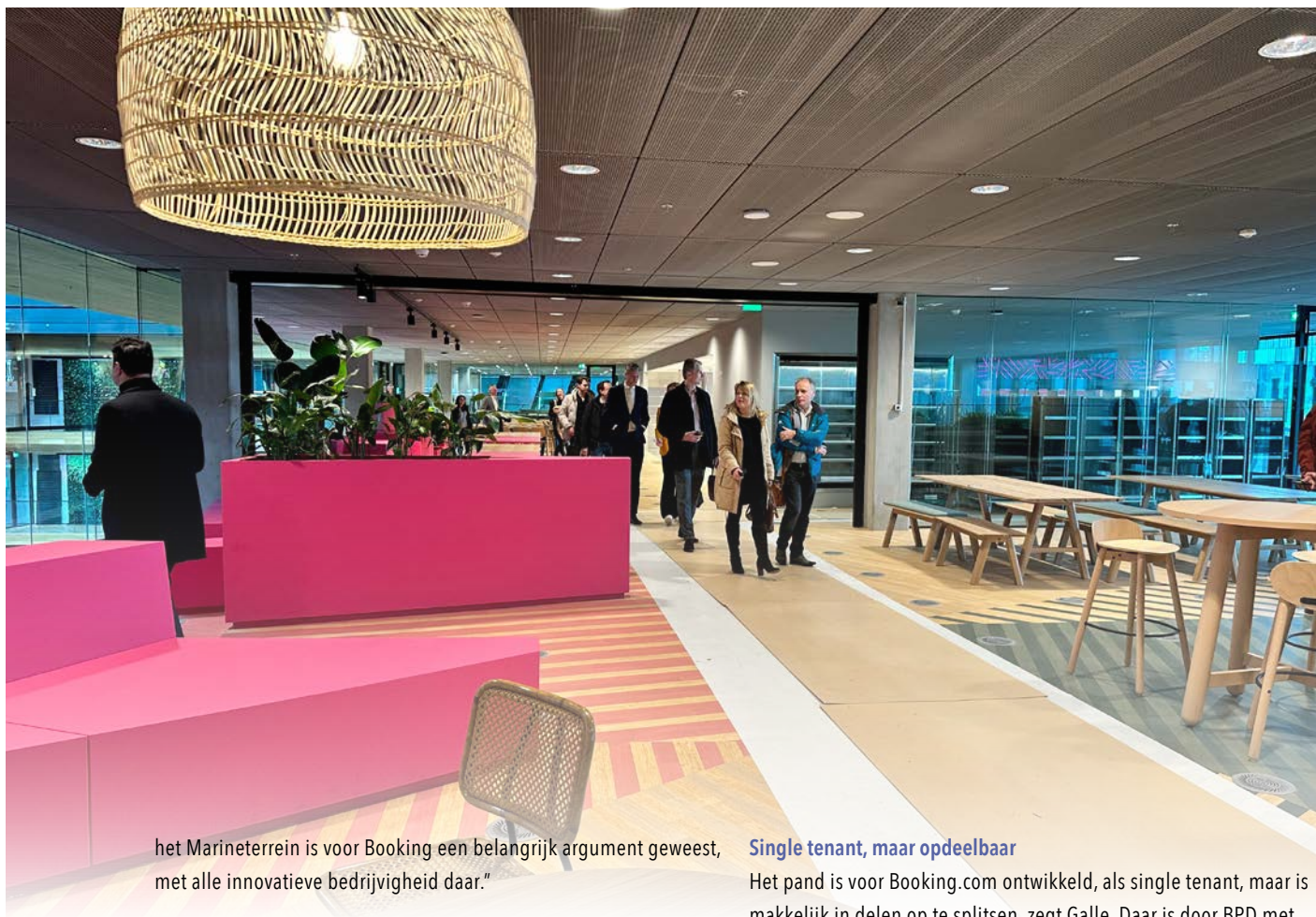


Bibliotheek en het Conservatorium in 2007. Vanaf de opening trok de bibliotheek meer dan twee miljoen bezoekers per jaar. "Dat is bijna niveau Rijksmuseum." Aan de IJ-zijde van het eiland werd het eerste kantoor ontwikkeld voor het technologiebedrijf Tomtom. "Allemaal werknemers die op de fiets of met het ov naar hun werk komen." Een vergelijkbare huurder op het eiland werd Vodafone, tot die na de fusie met Ziggo naar Utrecht Centraal vertrok. Inmiddels wordt dat kantoor bewoond door het betaalbedrijf Adyen. Ook is het hoofdkantoor van Takeaway.com op het Oosterdokseiland gevestigd.

Niets voor oude partners

Galle vertelt dat de kantoren op Oosterdokseiland zeer in trek zijn bij jongere werknemers, ook buiten de techsector. "We hebben menig advocatenkantoor van de Zuidas hier langs gehad. De jonge partners zeiden vaak: 'Wow, dit willen we', de oudere partners kozen uiteindelijk toch voor de Zuidas."

Booking.com kwam tien jaar geleden al een keer bij BPD langs, maar koos toen voor de herontwikkeling The Bank van de Kroonenberg Groep aan het Rembrandtplein. Dat het bedrijf uiteindelijk toch voor het Oosterdokseiland koos, was volgens Galle om bij te kunnen dragen aan een duurzame stedelijke ontwikkeling. "Ze wilden een gebouw dat naadloos overgaat in de omgeving, ze wilden de dynamiek van de stad gebruiken." Booking.com deelt echter veel functies met de omgeving, zoals het auditorium, maar ook de publieke plint en de werknemers gaan ook gebruikmaken van bestaande ontwikkelingen zoals de sportschool, supermarkt, horeca en bibliotheek. "Ook de nabijheid van een nieuwe ontwikkeling als



het Marineterrein is voor Booking een belangrijk argument geweest, met alle innovatieve bedrijvigheid daar."

Pijn is eerlijk gedeeld

De deal voor het Booking-kantoor werd gesloten in 2017. Het traject van bestemmingsplan en omgevingsvergunningen heeft een jaar geduurd, vertelt Galle. "Best snel voor zo'n groot project. Vooral het aanbesteden en realiseren van het inbouwpakket voor Booking heeft wat langer geduurd dan gehoopt, de pijn daarvan hebben we eerlijk met Booking gedeeld. Wij waren met bouwen bij de derde etage, toen Booking met het ontwerp van het inbouwpakket begon. De bouwtijd bedroeg uiteindelijk ruim vier jaar." Galle weet zeker dat een dergelijk groot project nergens meer voor dit budget zal worden gebouwd. "We hebben het net op het randje van de grote kostprijsexplosie kunnen aanbesteden."

Heeft BPD tijdens corona niet in de piepzak gezeten over de vraag of Booking.com nog wel zou kunnen afnemen? Galle bevestigt dat er wel zorgen waren. "We hebben natuurlijk onderzoek gedaan naar de financiële draagkracht van onze klant. Booking is behoorlijk open door de notering aan Nasdaq. Maar we zagen ook dat alle Booking-klanten in coronatijd op de 'gratis annuleren'-knop drukten. Maar we zagen ook dat het bedrijf solvabel was en dat is in de praktijk ook gebleken." Eind goed, al goed. Galle is nu vooral benieuwd hoe het nieuwe hoofdkantoor gaat functioneren.

Single tenant, maar opdeelbaar

Het pand is voor Booking.com ontwikkeld, als single tenant, maar is makkelijk in delen op te splitsen, zegt Galle. Daar is door BPD met ontwerper UNStudio naar gekeken. Het gebouw is eenvoudig aan te passen afhankelijk van het gebruik door Booking.com. "Dat was voor het bedrijf een belangrijke eis. Het is een onderneming die draait op data. In dit smart building wordt gemeten hoe het wordt gebruikt en met die data kan het gebruik worden geoptimaliseerd." Galle nodigt de aanwezigen uit om met ontwikkelaar Grace Huberts en senior projectmanager Luuk Awater van BPD Gebiedsontwikkeling een rondgang door het Booking-hoofdkantoor te maken.

In het auditorium aan de achterzijde van het Booking-pand wordt de groep opgevangen door director of Real Estate & Workspace Services Marnix Mali. Hij vertelt dat Booking.com in zestig landen vooral kleinere kantoren huurt. In Manchester opende Booking.com laatst een grotere hub en ook in technologiesteden Tel Aviv en Shanghai heeft de onderneming grotere vestigingen. Over 48 dagen is het zover in Amsterdam en kunnen er dagelijks zesduizend medewerkers en bezoekers in het nieuwe hoofdkantoor terecht.

**WE WAREN BEST BEZORGD TOEN
TIJDENS CORONA BOOKING-KLANTEN
MASSAAL ANNULEERDEN**



ANDERS DAN AAN DE ZUIDAS PROBEERT HIER NIET ELK GEBOUW HET MOOISTE TE ZIJN



Geen triple-A-locatie

Booking, in 1996 ontstaan op de zolderkamer van een TU-student in Enschede, verhuisde al snel naar Amsterdam om dichterbij het internetknooppunt AMS-IX te zitten. Doel was niet zozeer een triple-A-locatie, maar wel een bruisende plek in het centrum van de stad. Vanaf 2010 heeft het bedrijf een stormachtige groei doorgemaakt. Vlak voor Covid telde Booking tien kantoren in de stad, nu zijn dat er nog zeven die alle op een na opgaan in het hoofdkantoor. Voor de pandemie werd het Booking-personeel geacht elke werkdag op kantoor te zijn, nu wordt er flexibeler gewerkt en komen medewerkers 1,5 tot twee dagen per week naar kantoor. "Dat willen we optrekken naar twee dagen", zegt Mali. In het nieuwe kantoor is er voor een kwart van de medewerkers een flexplek, waarvan een groot deel focusplekken. Hoe het kantoor precies gaat functioneren? "We zullen het vanaf mei zien. Onze medewerkers geven aan dat ze vooral behoefte hebben aan een plek om samen te werken. Hoe minder bureaus, hoe beter."

Alleen voor de lunch

Zelf moet Mali nog wennen aan de nieuwe cultuur binnen het bedrijf, geeft hij toe. "Ik was eerst ontsteld, toen ik ontdekte dat er sinds corona mensen zijn die alleen voor de - gratis - lunch naar kantoor komen en misschien nog een uurtje ervoor en erna met collega's overleggen. Maar nu ik er eens goed over heb nagedacht, denk ik: prima toch?"

En, wat vonden we ervan?



Maarten ter Horst, programmamanager Spoorzone bij Gemeente Beverwijk: "Het was mooi om te zien wat Booking.com doet om al het personeel in één gebouw aan het samenwerken te krijgen en ze te behouden als werknemers. Hoogtepunt (letterlijk) was het bezoek aan Club 11 op de 11e verdieping.

Flasbacks naar vroeger in Post CS. Dank voor de organisatie!"

Wie ontvingen ons?

Directeur Projecten **Jeroen Galle** van BPD Europe maakte voor het eerst kennis met de vastgoedsector bij achtereenvolgens de Dienst Ruimtelijke Ordening en het Gemeentelijk Grondbedrijf van de gemeente Amsterdam.



Senior projectleider **Luuk Awater** van BPD Gebiedsontwikkeling was de enige met een pasje voor het Booking-gebouw. Zonder hem kon niemand erin of eruit.

Ontwikkelaar **Grace Huberts** van BPD Gebiedsontwikkeling is verantwoordelijk voor de verkoop van de 41 woningen in het Booking-gebouw. Ze heeft er nog vier in de aanbieding. Wie nog van haar wil kopen moet snel zijn, over twee weken begint ze in een nieuwe baan als technisch assetmanager bij Rubens Capital Partners.



Marnix Mali is verantwoordelijk voor Real Estate & Workspace Services bij Booking.com. Hij is jurist, maar wilde eigenlijk architect worden. Nu heeft hij dan toch een enorm vastgoedproject onder zijn hoede.



ABCNOVA LEIDT ONS ROND IN TOWER TEN

Door Johannes van Bentum

De voormalige D-toren is gestript en opgetopt en rijst nu als een glazen toren van 22 verdiepingen naar ontwerp van Ron Bakker van het Britse PLP boven de lagere WTC-gebouwen aan weerszijden uit. Tower Ten is goed voor 48.000 m², waarvan 17.000 m² in de vernieuwde D-toren, op een totaal WTC-metragage van 156.000 m². Eigenaar CBRE IM bezet na de zomer zelf de elfde en twaalfde verdieping in het pand.

AAAMRE-sponsor abcnova - inmiddels omgedoopt tot Ryse - nodigde ons uit voor een rondleiding door de jongste uitbreiding van WTC Amsterdam: Tower Ten. Driss Arab (jaargang 2009-2011) vertelt het verhaal achter deze iconische herontwikkeling. Vastgoedadviseur abcnova is ontstaan in 2012, uit een samensmelting van ABC Management Groep en Smitshoek Melles & Partners. 'Nova' werd aan de naam vastgeplakt om aan te geven dat het bedrijf iets nieuws ging doen. Binnenkort krijgt de onderneming opnieuw een nieuwe naam. Welke dat wordt, wilde Driss Arab nog niet verklappen. "Volg ons", is zijn advies.

Het adviesbureau wordt ingeschakeld door opdrachtgevers die kennis missen van het ontwikkelproces, gebiedsontwikkeling, projectontwikkeling of gewoon extra handjes nodig hebben. Er werken zo'n honderd mensen, verdeeld over vestigingen in Amsterdam, Utrecht en Assen. De collega's in Amsterdam trekken eind

volgende week op een nieuwe locatie in bij de Utrechtse collega's. "Voor meer efficiëntie en meer kruisbestuiving", legt Arab uit.

Boot op de Waddenzee

Vanuit Assen bestrijkt abcnova het complete noorden van Nederland, inclusief de Waddeneilanden. "Het is voor ons heel normaal de boot te pakken en op een locatie te kijken wat het probleem is. Terug op de boot vergaderen we dan over de oplossing."

Een project waaraan nu wordt gewerkt is de herontwikkeling van de Hudson's Bay aan de Grote Marktstraat in Den Haag. Op de dag van de rondleiding staat in de krant dat de Universiteit Leiden er zo'n vijfduizend meter gaat huren, naast de winkelruimten van Stradivarius, Decathlon en MediaMarkt. En bijna afgerond is de herontwikkeling en uitbreiding met Tower Ten van het World Trade Center in Amsterdam, het

grootste bedrijfsverzamelgebouw van Nederland. Een ontwikkeling uit de jaren tachtig, inmiddels aangegroeid tot 150.000 vierkante meter, met nauwelijks leegstand.

WTC kent veel kleine huurders

Het WTC kent huurders met een klein kantoor van honderdvijftig of tweehonderd vierkante meter. Als bedrijfsverzamelgebouw kan het WTC binnen de afspraken met de gemeente huurders geen 10.000 vierkante meter aanbieden. "Dan krijg je ook problemen met de erfpachtkamer", zegt Arab. Het pand was deels sterk verouderd. De parkeervakken die bij de bouw in de jaren tachtig waren ingetekend, zijn naar de huidige maatstaven te klein. "De stramienmaat van toen bood tussen twee kolommen ruimte voor drie auto's. Nu zet je er twee Porsches neer en kan er echt geen derde meer bij. Dat gaat ten koste van de verhuurbaarheid." De oorspronkelijke gevels uit de jaren tachtig - "Ik vond dat groen spuuglelijk" - waren sterk verouderd, het pand moest worden verduurzaamd en de vrije hoogte was met 2,55 tot 2,60 meter veel te laag.

Schuifruimte was sleutel tot uitbreiding

Het ontbreken van leegstand maakte het plannen van de herontwikkeling complex. "Je hebt altijd te

maken met zittende huurders en voor de eigenaar is de primaire businesscase verhuren." De ruimte om te schuiven ontstond toen de huurder van Toren L bereid bleek te verhuizen naar een ander complex. Om de kostenpost van de gevels en plafonds aantrekkelijk te maken, bedacht Arab dat er tegelijk 36.000 extra meters konden worden gebouwd.

Arab is lovend over de samenwerking met het Britse architectenbureau PLP Architecture. Tot zijn verrassing bleek ontwerper Ron Bakker ook gewoon Nederlands te spreken. Hij bleek ook een goed oog te hebben voor het creëren van de optimale massa met de beste commerciële uitstraling. In totaal zijn er honderd modellen gemaakt, die in de vorm van workshops aan de toezichthouders van de gemeente werden gepresenteerd. Daardoor raakten deze ook zelf betrokken bij het ontwerp en gingen meedenken.



Honderd extra ruime parkeerplaatsen

Een onzichtbaar deel van de herontwikkeling is de uitbreiding van de ondergrondse parkeergarage met honderd plaatsen. Dat leidde tot een flinke extra investering van zo'n zes miljoen euro voor het

verplaatsen van leidingen, die na het aanbrengen van de parkeergarage moesten worden teruggelegd. Eigenlijk was er al een overschot aan parkeerplaatsen, de norm op de Zuidas is 1 op 250, het WTC zit daar al ruim boven. "Ja, wel in aantallen, maar niet in kwaliteit. Het verhaal van die Porsches. We hebben toen speciaal een Range Rover gehuurd om het verhaal duidelijk te maken. De gemeente is daarin meegegaan."

HET IS VOOR ONS HEEL NORMAAL DE BOOT TE PAKKEN EN OP EEN LOCATIE TE KIJKEN WAT HET PROBLEEM IS. TERUG OP DE BOOT VERGADEREN WE DAN OVER DE OPLOSSING.

Na afloop van de rondleiding werd er nagepraat bij een borrel en wat tapas in de bar Cielo op de 19e verdieping in de voormalige AkzoNobel-toren, met een prachtig uitzicht op het WTC.



ALUMNI-EVENT 'KANSEN UIT DE CRISIS'

Door Johannes van Bentum, foto's Christina Couchena

De Amsterdam School of Real Estate organiseerde op 24 januari 2023 voor zijn alumni een middag over "Kansen uit de crisis" met conceptontwikkelaar Mo Sedighi van VORM en lobbyist Edward Touw van Heimstaden.

Een eerste kans – gecreëerd door de klimaatcrisis – is de vraag naar klimaatadaptieve en natuurinclusieve vastgoedontwikkelingen. Daarover sprak senior conceptontwikkelaar Mo Sedighi van VORM. Hoofd Public Affairs van de Scandinavische woningverhuurder Heimstaden Edward Touw ging in op misschien wel een van de belangrijkste niet-vastgoedgerelateerde ontwikkelingen in de woningmarkt: de regulering van het middenhuursegment.

MO SEDIGHI: WAAROM NATUURINCLUSIVITEIT VASTGOED- ONTWIKKELING DRASTISCH VERANDERT



Naast betere energieprestaties, stellen steeds meer gemeenten en vastgoedpartijen eisen aan circulair materiaalgebruik en duurzame leefomgeving. Specifiek groeit daarbij de aandacht voor klimaatadaptatie (regen- en droogtebestendigheid) en natuurinclusiviteit. Zowel bij renovatie- als nieuwbouwprojecten leggen ontwikkelaars de lat steeds hoger om de relatie tussen mens en natuur te verbeteren en om biodiversiteit met hun vastgoedontwikkelingen te vergroten. Dit gaat vanzelfsprekend verder dan

"een paar vleermuiskasten in de gevel of groen op het dak", maar vraagt om een wezenlijk andere aanvliegroute van ontwerp, denkrichting, techniek, materialisatie en beheer.

Senior conceptontwikkelaar Mo Sedighi van VORM ontwikkeling vertelde aan de hand van het project GROEI! in de transformatiewijk Weespertrekvaart in Amsterdam wat de impact van natuurinclusieve ambities is geweest op de totstandkoming van het plan.

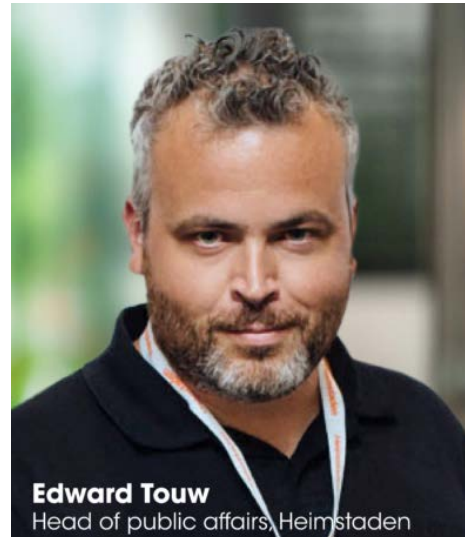
Sokkel van 8 meter

Eén van de eisen van de gemeente aan het ontwerp was de sokkel van acht meter hoog, waarop een daktuin is geplaatst. Dat stelde bijzondere bouwkundige eisen. Zo werden de vloeren onder de tuin 80 centimeter verdiept, om ruimte te bieden aan het zand en humuspakket. De tuin sluit daardoor aan op het vloerniveau van de sokkel. Het credo bij het idee was: we maken groen, waarachter we wat woningen verstoppen. Dit leidt tot architectuur die zich kenmerkt door bescheidenheid, legt Sedighi uit. Nestkasten voor vogels zijn geplaatst in de vloeren van de balkons, met uitvliegopeningen aan de buitenkant van de gevel. In de tuin zijn schuilplaatsen aangebracht voor egels op plaatsen waar de bewoners nooit zullen komen. En onder een trap is een waterberging geplaatst die douchewater uit de woningen opvangt, waarmee de tuin maximaal achttien dagen zonder regen kan worden bevoeid.

Startersstudio op de groei

Special voor starters zijn in het project op straatniveau studio's van 25 tot 30 vierkante meter gepland, waarboven de ruimte tot 8 meter hoogte is leeg gelaten. Dat biedt kopers de mogelijkheid er na enkele jaren één of direct twee etages bovenop te plaatsen. Het plaatsen van de twee vloeren is in de constructie al voorbereid. Uiteindelijk leidt dit tot volwaardige woningen van 75 tot 90 vierkante meter.

EDWARD TOUW: SCHIJNT ACHTER DE WOLKEN NOG WEL DE ZON?



Economische crises komen en gaan. Wie naar de geschiedenis kijkt, zal zich aan de vooravond van een nieuwe recessie troosten met de gedachte dat er ook weer betere tijden aankomen. Maar is voor de woningmarkt die geruststelling dit keer wel terecht? Want er is één groot verschil met eerdere recessies: het politiek klimaat is een stuk minder vriendelijk geworden.

De overheid voerde de afgelopen jaren verschillende maatregelen door die het er allemaal niet makkelijker op maken. Zo waren er de WOZ-cap, het reguleren van de huurprijsindexering, verhogingen van de overdrachtsbelasting en dan hebben we het nog niet eens over de vergaande regulering van middenhuur. Een stapeling van maatregelen waar de markt straks ook in tijden van economische groei nog mee te maken heeft. Dat alles roept de vraag op: schijnt achter de wolken de zon nog wel?

Commitment aan Parijs

Heimstaden heeft een portefeuille van 13.500 huurwoningen in Nederland. De Scandinavische woningverhuurder is met een langetermijnstrategie naar Nederland gekomen, benadrukt Touw. Zijn onderneming investeert ook in nieuwbouw, zoals in Breda het project 5Tracks aan het spoor bij het station. Het bezit wordt verder uitgebreid door commerciële plinten ("Daar zijn wij niet van") te transformeren naar woningen en complexen op te toppen, bij voorkeur in circulaire bouw met hout. De onderneming heeft zich gecommitteerd aan de klimaatdoelen van Parijs – de opwarming van het klimaat beperken tot maximaal 1,5 graden Celsius.



IN DE TUIN ZIJN SCHUILPLAATSEN AANGEBRACHT VOOR EGELS OP PLAATSEN WAAR DE BEWONERS NOOIT ZULLEN KOMEN

Waar andere beleggers verduurzamen door assetrotatie, wilde Heimstaden de 39% woningen met een C-label of slechter in de periode tot 2030 verduurzamen. In Utrecht investeert Heimstaden nu 10,9 miljoen euro om 74 flatwoningen van label D naar label A te brengen, zonder dat de huren voor de bewoners omhooggaan. Die toezegging is compensatie voor de overlast én bleek nodig om minimaal 70 procent van de huurders mee te krijgen. Het rendement op de huurwoningen ligt nu op 4,5 procent. Onder de

toekomstige regels voor het middenhuursegment wordt dat -7,5 procent.

Onverduurzaamd uitponden

Het negatieve rendement maakt dat Heimstaden nu kijkt naar verkoopscenario's, aldus Touw. Zoals de wereld er nu uit ziet, zal Heimstaden zich gedwongen zien een groot deel van zijn bezit uit te ponden. Dat is rampzalig voor de aanvankelijk beoogde verduurzaming van de woningen. Het betekent dat het aantal VVE's - Heimstaden is nu al

lid van 600 verenigingen van eigenaren - fors zal stijgen. Mochten die VVE's al willen verduurzamen, dan kan Heimstaden niet anders dan blokkeren. Het niet kunnen verduurzamen is immers de hele reden dat die VVE's zijn ontstaan.

Touw is een lobby gestart om Kamerleden te doordringen van de rampzalige gevolgen van de regulering van het middensegment voor de verduurzaming van de Nederlandse huurwoningmarkt. Hij riep de verzamelde ASRE-alumni op van zich te laten horen. "Laat de politiek horen wat de gevolgen voor jullie portefeuilles zijn. Denk mee over nieuwe regels, die wél werken."

VIJF REPARATIES WAARMEE JE ALS ONTWIKKELAAR DE CRISIS OVERLEEFT

Tekst en foto's Johannes van Bentum

Twee docenten van de Amsterdam School of Real Estate vertelden 27 juni 2023 voor een collegezaal vol leden van FRESH Professionals en masteralumni van de ASRE welke lessen ze hebben geleerd uit eerdere crises. Die kunnen helpen bij het op de rails houden van vastgoedprojecten nu de sector opnieuw moeilijke tijden doormaakt.

THE PERFECT STORM, PHILIP BOSWINKEL MRE

Boswinkel begint zijn presentatie met een beeld van een gezin op station Den Haag CS. De vader heeft het zwaar, zeult met een grote koffer. De kinderen – volgens Boswinkel symbool voor de toehoorders – hebben het eenvoudiger, zij kijken om zich heen en kunnen kansen pakken die ze zien. Bazen in het vastgoed – lees: die vader met die koffer – hebben veel ervaring, dat maakt het voor hen lastig. Zij hebben de crises van 2002, 2008 en 2012 meegemaakt.

De MRE-klas van Boswinkels lichter 2002-2004 telde 35 studenten, die in twee jaar tijd 37 kinderen op de wereld hielpen zetten. Boswinkel toont een foto van zijn drie zoons. Hij wil voorkomen dat ze buiten op een bank moeten slapen. Het is zijn persoonlijke drijfveer om te zorgen dat er voldoende woningen worden gebouwd.

Wat kunnen we nog bouwen?

Boswinkel toont drie versies van een project op de Binckhorst in Den Haag, waarbij zijn onderneming Local is betrokken. Door de crisis is het plan steeds een maatje kleiner geworden. In 2018 heette het 'To be Proud', was het 140 meter hoog en werd het ontwikkeld in opdracht van een Israëlische investeerder. In 2022 werd het project al eens aangepast tot een hoogte van honderd meter door de nieuwe eigenaar VORM. Weer een jaar later zijn de eerste renders klaar van een geheel nieuw ontwerp van tachtig meter hoog. Er zit al 4,5 miljoen euro aan plankosten in het project.

De omvang van het eerste ontwerp was 70.000 m², het tweede 60.000, nu 45.000 m². Minder oppervlakte voor zijn zoons, of zelfs helemaal geen huis. De naam veranderde van To be Proud in Boogie Woogie, nu heet het Boogie Woods, omdat het in hout zal worden gebouwd.

Rekenen aan hoogbouw

Boswinkel neemt ook de rekensommen achter de verschillende plannen met de toehoorders door, voor de opbrengstprijs wordt gemikt op 5500 euro per m² gebruiksoppervlak. Door de oplopende rente en bouwkosten ging echter steeds het verdienmodel onderuit. Het eerste project kostte 40 miljoen euro, het laatste kost 25 miljoen. Het afgelopen jaar zijn de bouwkosten 22 procent gestegen, waardoor de opbrengsten zo'n tien procent dalen. "Dit betekent dat wij niet gaan bouwen. Of kan het anders?"

Reparaties

Het geld voor de bouw lenen gaat niet lukken. Zonder omgevingsvergunning, zonder onderpand, zonder gegarandeerde afzet lukt dat niet. Gelukkig heeft Boswinkel een koffer waarin wat trucs zitten.

Reparatie 1: erfpacht

De eerste truc is het verkopen van de grond en het terugkrijgen in erfpacht. Een project waarbij dat is gebeurd is De Rotterdam van Rem Koolhaas. Ontwikkelaars OVG en BPD zaten best wel klem bij het uitbreken van de kredietcrisis in 2008. De gemeente heeft toen een



**LOCAL HEEFT BESLOTEN GEEN PROJECTEN
MEER TE BOUWEN ONDER NAP**

huurcontract getekend voor 40.000 m², zodat er zekerheid ontstond. En vervolgens heeft ze de grond gekocht. Met de inkomsten uit de grond kun je de financiering van de grond afbetalen, in plaats daarvan hoeft je alleen de canon af te dragen gedurende de ontwikkeling. Er zijn ook financiële partijen die hiervoor in de markt zijn, zoals Van Lanschot Kempen.

Reparatie 2: indexatie tot start bouw (regenboogindex)

Speelde in het Museumkwartier in Amsterdam in 2001, 2002. De staalprijzen waren toen extreem hoog. Geen aannemer durfde het risico aan. Toen hebben we een indexering afgesproken voor beton, staal en aluminium. Als de index nu op 110 staat, krijgt de ontwikkelaar het verschil tussen die 110 en de prijs bij aankoop. De aannemer heeft daarmee zekerheid, hij hoeft niet rijk te worden van indexspeculatie. Door het bieden van zekerheid kon er acht procent van de prijs af. Er zijn zeven grote kostenposten in de bouw, Boswinkel heeft daarvoor een de regenboogindex samengesteld.

Reparatie 3: planaanpassingen

Boswinkel verwijst naar het project Boogie Woods. Hier heb je als ontwikkelaar ook te maken met gemeentelijke bepalingen. In Amsterdam mogen woningen niet kleiner dan 40 m². In Den Haag mag maar 10% van de woningen kleiner zijn dan 45 m². We zien dat gemeenten best bereid zijn om mee te denken. Het wordt lastiger als het college voor aanpassingen naar de raad moet.

Reparatie 4: subsidies, erfpacht

De overheid heeft 250 miljoen euro uitgetrokken voor de zogeheten startbouwimpuls, een subsidieregeling goed voor zo'n 10.000 tot 20.000 euro per woning. Gemeente Rijswijk heeft 2 miljoen euro uitgetrokken om het doorgaan van de bouw van het 500 woningen in The Orchard te verzekeren.

Reparatie 5: IJskast

Met het stilleggen van projecten lossen we het woningtekort niet op, dus echt de allerlaatste optie.

De lange termijn

Boswinkel vertelt over zijn familiehuus uit 1762 in de Achterhoek dat, opgetrokken uit hout en steen, verplaatsbaar is. Het ligt op 35 meter boven NAP. In 1942 is het huis voor de laatste keer verplaatst. Alle stenen werden losgebikt, de houten constructie uit elkaar genomen en op de kar gezet en een eindje verder weer opgebouwd.

Zie dat maar eens te doen met het iconische door MRVDV ontworpen Depot in Rotterdam op 35 centimeter onder NAP. Bij de bouw werd al bepaald dat er pas vanaf 6 meter hoogte kunst mocht worden opgeslagen met het oog op overstromingsgevaar.

Boswinkel toont een kaart van Nederland rond 2100. Daarop loopt de kustlijn van Nederland iets ten oosten van Den Bosch langs de westkant van Utrecht, langs Zwolle en Groningen naar het Noorden. Local heeft besloten geen projecten meer te bouwen onder NAP. Best dapper, vindt Boswinkel zelf, voor een bedrijf dat is gevestigd in Den Haag en Local heet.



De korte termijn

Boswinkel schetst het voorbeeld van 'Huur je eigen muur' waarbij een projectontwikkelaar de potentiële huurinkomsten verhoogde door het gebruiksooppervlak juridisch uit te breiden met een berging en de oppervlakte van enkele niet-dragende wanden, wat per woning 30.000 euro extra opleverde. Alles geheel volgens NEN 2680. Slim, maar niet ethisch. Er is geen huurder die er blij van wordt, constateert Boswinkel.

VASTGOEDONTWIKKELING IN LASTIGE TIJDEN, SVEN SCHROOTS

Na een inventarisatie van de achtergronden van de toehoorders – enkele gemeenteambtenaren, beleggers, ontwikkelaars, financiers en een belastingadviseur – start Schroots zijn presentatie. Het is duidelijk dat de vastgoedcrisis a is begonnen. Architecten en slopers hebben weinig meer te doen. We gaan ook weer uit de crisis komen, als er opnieuw balans in de markt ontstaat. Maar daarvoor moet eerst pijn worden geleden.

Er moet nog veel gebeuren, zoals het bouwen van 900.000 woningen. Dat aantal is het eerst geroepen door de Neprom. Het ministerie heeft het vervolgens overgenomen. Toen Hugo de Jonge minister werd was er geen team om aantallen te berekenen. Tien jaar geleden werkte Schroots er zelf. Er waren toen dertig medewerkers, van wie er twintig aan water werkten en tien aan het overige. Hij werkte er aan de Nationale Omgevingsvisie, Novi. Die is inmiddels achterhaald, er moet een nieuwe komen. "Maar dan moet er wel een visie zijn, voor je iets kunt gaan uitvoeren."

Er moet nog veel gebeuren

Schroots heeft het idee dat er op dit moment veel minder dan 900.000 woningen nodig zijn. Bestaande woningen zijn niet optimaal verdeeld. Hij houdt een kleine enquête naar de verhuiscapaciteit in de zaal. Er gaan wat handen in de lucht. De woningprijzen zijn gedaald, maar door de rentestijging is de leencapaciteit van iedereen nog harder gedaald. En wat nu als je morgen je baan verliest? Dan wil in de zaal nog maar één persoon verhuizen.



De huidige woningnood is ontstaan tijdens de vorige crisis, toen de woningbouw volledig stilviel. Dat had alles te maken met onzekerheid, niemand wilde meer een woning kopen. Er is de afgelopen twintig jaar structureel te weinig gebouwd.

Extra optreden Philip Boswinkel

Philip Boswinkel loopt naar een flip-over en begint een grafiek te tekenen. "Dit is de oliecrisis, hier start het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten in 1952. En hier wordt Bouwfonds verkocht in 1994. We hebben altijd zo'n 100.000 woningen gebouwd per jaar. Maar bij elke crisis - in 2002, 2008, 2012 - stort de markt in, doordat de markt op z'n handen gaat zitten." Schroots en Boswinkel zijn het erover eens dat de verantwoordelijkheid voor betaalbare woningen bij de overheid moet liggen, niet bij de markt. "Dat ging 50 jaar lang goed."

Lessen uit het verleden zijn traag

Als één partij verantwoordelijk is, kun je beter sturen, stelt Schroots. Zo'n eenvoudig huisje als wat Philip toonde wordt niet meer gebouwd, er worden hele lijsten met eisen aan nieuwbouw gesteld. Twee jaar geleden was the sky the limit. Dus probeerde de overheid het maximale uit de markt te slepen. Nu zitten we met complexe regels als gevolg. Vervolgens is het plannings- en vergunningenproces complex en tijdrovend. Dat maakt het vrijwel onmogelijk flexibel op veranderende marktomstandigheden te reageren.

**VERANTWOORDELIJKHEID VOOR
BETAALBARE WONINGEN MOET BIJ DE
OVERHEID LIGGEN, NIET BIJ DE MARKT**

Waarom doen we er niets aan?

Er is altijd wel een ontwikkelaar te vinden die - om welke reden dan ook - wél met de gemeentelijke voorwaarden om te bouwen uit de voeten kan. Dus is voor de gemeente geen reden iets te veranderen. Gemeenten hebben veel op hun bordje gekregen, inkomsten uit grondexploitatie zijn nodig, de financiën staan onder druk. En projectontwikkelaars hebben de afgelopen jaren goud verdiend, zij kunnen het geld wel missen.

'Tuig' op het voorhoofd

Boswinkel roert zich opnieuw vanuit de collegebanken. Als hij bij ambtenaren aan tafel zit krijgt hij het gevoel dat het woord 'tuig' op zijn voorhoofd staat. Hij krijgt het er niet afgeboend. Bovendien werken ambtenaren lang bij een gemeente, als zij niet bevallen worden ze weggepromoveerd en dan kom je ze later weer elders tegen. Voor een gemeente bijstuurt moeten er eerst een aantal projecten sneuvelen. Waar projectontwikkelaars direct reageren, kennen gemeenten alleen langetermijnproblematieken.

Protest uit de zaal

De zaal begint zich te roeren, dit wordt 'ambtenaren bashen' gevonden. Aanwezige ambtenaren herkennen zich niet in het beeld van gemeenten dat Schroots en Boswinkel schetsen. "In Amsterdam wordt wel door de gemeente meegedacht om projecten op de rails te houden, uit andere gemeenten ken ik ook voorbeelden."

Schroots ziet een oplossing in een open gesprek tussen marktpartijen en gemeenten, waarin de ontwikkelaars de ambtenaren inzicht geven in waar de belemmeringen zitten waardoor ze bouwplannen niet rond krijgen. "Dat is ingewikkeld, de laatste jaren is er niet aan zulke relaties met gemeenten gewerkt."

STADSSUPERMARKT VERGROOT VITALITEIT EN LEEFBAARHEID IN DE STAD

Door Johannes van Bentum

De stadssupermarkt rukt op in Nederlandse steden. Doordat gemeenten tot 2030 vooral woningen willen bijbouwen in stedelijk gebied, is de potentie van stadssupermarkten groot. Om hiervoor de juiste plekken te kiezen moeten betrokkenen vooral kijken naar aspecten van het marktgebied, de locatie, het aanbod en de concurrentie.

Dit is relevant voor lokale overheden, supermarktorganisaties, ontwikkelaars en beleggers. Dat schrijven Ludo Swaanen, Wim van der Post en Martijn Dröes in het artikel 'Het succes van de stadssupermarkt' in Real Estate Research Quarterly, het kwartaalblad van de Vereniging van Vastgoedonderzoekers Nederland (VOGON). De onderzoekers verzamelden gegevens van 27 succesfactoren (als het aantal inwoners in het primaire gebied, gemiddeld inkomensniveau, fietsparkeren, zichtbaarheid, aantal kassa's) van 103 Nederlandse stadssupermarkten. Op kwalitatieve aspecten werden de winkels beoordeeld door drie kenners uit de branche. Een stadssupermarkt ligt in een stad en heeft een vloeroppervlak van vierhonderd tot achthonderd vierkante meter. Daarmee zit zo'n winkel tussen zogeheten To Go-concepten en reguliere supermarkten in. Bij stadssupermarkten ligt de nadruk op gemak en ready-to-eat.

Impulsief consumptiepatroon

De opkomst van stadssupermarkten heeft verschillende aanjagers. Supermarktorganisaties

willen blijven groeien in marktaandeel. Dat lukt slecht met grote supermarkten, waarvoor de markt al fijnmazig en relatief verzadigd is. In binnensteden wonen echter welgestelde gezinnen, eenpersoonshuishoudens en jongeren met een impulsief consumptiepatroon: ze willen gemakproducten in kleine porties, die kort voor het eetmoment worden gekocht. De prijs speelt daarbij nauwelijks een rol. De stadssupermarkt biedt deze doelgroep alles wat niet in bulk online wordt thuisbezorgd. Dat gemeenten tot 2030 vooral woningen willen bijbouwen in stedelijk gebied, maakt de potentie van stadssupermarkten extra groot.

Eerdere onderzoeken keken vooral financieel-economisch naar huren of winsten. De relevantie van dit onderzoek heeft een belangrijke maatschappelijke component: supermarkten functioneren als 'anchor stores' voor consumenten en voorzien in de dagelijkse behoeften van de consument. De aanwezigheid van stadssupermarkten heeft daardoor grote invloed op de vitaliteit en leefbaarheid van woon- en winkelgebieden.

Gericht op fietsers en voetgangers

De opkomst van stadssupermarkten biedt ontwikkelaars een extra optie die voorheen minder voor de hand lag. Lang lag de focus op Vinex-wijken met een wijkwinkelcentrum met één of twee grote supermarkten voor klanten die met de auto komen. Inmiddels ligt de nadruk op binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en gaat het om de herontwikkeling van transformatiegebieden waarbij kleinere oppervlakten en fietsers en voetgangers de uitgangspunten vormen. De laatste jaren heeft supermarktvastgoed stabiele huurinkomsten laten zien. De langlopende huurcontracten worden jaarlijks geïndexeerd voor inflatie. Dat biedt volgens de auteurs wellicht mogelijkheden voor een beleggingsfonds voor stadssupermarkten in het verlengde van bestaande fondsen voor reguliere supermarktvastgoed. Op basis van dit onderzoek is vastgesteld met behulp van welke determinanten kan worden gekomen tot het vinden van locaties die geschikt zijn voor de vestiging van stadssupermarkten.

Download hier de pdf met het volledige artikel



Over de auteurs

Drs. Ludo Swaanen MRE is hoofdauteur van dit onderzoek in het kader van de MRE-opleiding aan de Amsterdam School of Real Estate en in het dagelijks leven werkzaam als landelijk manager Vastgoed bij Dirk van den Broek. Drs. Wim van der Post is gastprofessor aan HoGent. Dr. Martijn Dröes is verbonden als Associate Professor Real Estate Finance aan de Universiteit van Amsterdam en de Amsterdam School of Real Estate.





VIER VOORDELEN DIE BELEGGERS OVER HET HOOFD ZIEN

Door Merel de Leeuw

Het voordeel van circulair bouwen is niet terug te vinden in het taxatierapport en dus zijn beleggers huiverig. Onterecht, stelt Merel de Leeuw MRE, want circulair bouwen levert wel degelijk meer rendement op dan traditioneel bouwen.

Gebouwen zijn samen verantwoordelijk voor een kwart tot veertig procent van de wereldwijde kooldioxide-uitstoot. Dit aandeel kan drastisch omlaag door circulair te bouwen, dat wil zeggen, met alleen natuurlijke of gerecyclede materialen. Door demontabel te bouwen zijn gebouwen bovendien makkelijker en voordeliger aan te passen aan demografische ontwikkelingen, aangescherpte regelgeving of te verplaatsen bij gevolgen van klimaatverandering. Toch wil het met circulariteit in de bouw niet erg vlotten.

Onduidelijk begrip

Een eerste barrière is de onduidelijkheid over het begrip 'circulaire economie', waarvan maar liefst 114 verschillende definities te vinden zijn. Een tweede drempel vormen de hogere bouwkosten door het ontbreken van schaalgroottes. Terwijl circulair bouwen uitgaven tijdens het gebruik bespaart, wat interessant is voor beleggers. Die hebben – naast particuliere eigenaren en woningcorporaties – de meeste invloed op de woningmarkt.

Uit recent onderzoek van Nieuwbouw Nederland blijkt dat 54 procent van 532 ondervraagde consumenten bereid is vijf tot tien procent meer te betalen voor een circulair nieuwbouwhuis. Dit om de lagere energie- en onderhoudslasten, een gezonder binnenklimaat, de kortere bouwtijd en de positieve bijdrage aan het klimaat.

1. Restwaarde hoger

Beleggers geven verschillende redenen om niet extra te willen betalen voor een circulair gebouwde woongebouw. De belangrijkste is dat dit niet wordt onderbouwd door taxaties. Het vermoeden is dat de eindwaarde (ook wel 'restwaarde') hoger is van een circulair woongebouw door de energiezuinigheid, klimaatadaptatie, losmaakbaarheid en aanpasbaarheid. Alleen wordt dit nog meestal niet bevestigd door taxaties. Op zich vreemd, als je bedenkt dat er wel een afwaardering plaatsvindt van woningportefeuilles die geen 'groen' label hebben. Onderbouwing voor een hogere eindwaarde zou kunnen zijn dat bij

GEBOUWEN ZIJN SAMEN VERANTWOORDELIJK VOOR EEN KWART TOT VEERTIG PROCENT VAN DE WERELDWIJDE KOOLDIOXIDE-UITSTOOT

LATEN WE MET Z'N ALLEN DE CIRKEL ROND MAKEN

het uit elkaar halen van een circulair woongebouw, gesproken kan worden van het 'oogsten' van materialen (dus: opbrengst), terwijl een betonnen woongebouw enkel sloopkosten heeft.

Waarom wordt dit dan niet gezien door de taxateur? Taxaties betreffen schattingen van mogelijke transactiepreizen. Doordat er naar transacties van maximaal 5 jaar geleden gekeken wordt (betonnen traditionele gebouwen), vindt er afvlakking en vertraging plaats vergeleken met de werkelijke prijsontwikkeling. Hierdoor zou een getaxeerde meerwaarde van een circulair woongebouw nog weleens even op zich kunnen laten wachten.

2. Gebouw aanpassen aan wensen huurders

Maar ook in de tussentijd kunnen er redenen worden gevonden om circulair gebouwde woongebouwen hoger te waarderen dan traditioneel gebouwde panden. Je kunt een demontabel en aanpasbaar woongebouw relatief eenvoudig veranderen in passende woningen voor een andere doelgroep wat de toekomstige waarde (de eindwaarde) gunstig beïnvloedt. De opbrengst voor een institutionele belegger bij uitpanden ligt vele malen hoger wanneer het aanbod aansluit bij een doelgroep die op dat moment de vraagkant op de woningmarkt domineert.

3. Geen sloopkosten, maar opbrengsten uit oogst

Aan het einde van de levensduur kun je een demontabel woongebouw uit elkaar halen en - behalve de fundering - vrijwel volledig hergebruiken, waardoor er geen waarde verloren gaat. Dat heeft een grote invloed op de eindwaarde als je bedenkt dat een niet-demontabel gebouw volledig moet worden gesloopt. O ja, en vergeet de (meetbare) positieve kasstroom niet die ontstaat door het opwekken van overvloedige zonne-energie.

4. Leasen is voordeliger dan kopen

En dan hebben we de (financiële) voordelen van het huren of leasen van gebouwonderdelen nog buiten beschouwing gelaten. De leverancier blijft eigenaar en zal dus voor waardebehoud zorgen door het betreffende onderdeel in topconditie te houden en met z'n tijd mee te laten gaan. Scheelt ook weer onderhoudskosten en afschrijving. Belangrijk aandachtspunt voor de aandeelhouders: check of de statuten dit toestaan. Dus: wie durft zijn nek uit te steken en een gebouw gebouwd volgens de circulaire economie hoger te waarderen?

Op die manier komt de transitie van beleggen in traditionele woongebouwen naar beleggen in circulaire woongebouwen op gang en kan het proces starten van het op juiste waarde schatten van circulariteit. Laten we met z'n allen de cirkel rond maken.

Over de auteur

Merel de Leeuw MRE studeerde in november 2022 af aan de Amsterdam School of Real Estate. Zij werkt als vastgoedconsultant en projectmanager vanuit haar onderneming Blackbird voor opdrachtgevers als gemeente Amsterdam,

Ymere, Zadelhoff en Wonam. Voor haar scriptie onderzocht ze de driehoeksverhouding tussen circulair bouwen, vraaggestuurd ontwikkelen en maximalisatie van ontwikkelrendement. Lees haar scriptie hier: Dit artikel verscheen eerder als opiniebijdrage op Vastgoedmarkt.nl.

Merel de Leeuw MRE



DE OVERSTAP

Door Johannes van Bentum

Een MRE-titel is voor vastgoedprofessionals een solide basis voor hun carrière. Welke MRE'ers stroomden er de afgelopen maanden door naar een volgende functie?

Heb je zelf onlangs een overstap gemaakt?

Meld het in kort bericht met foto aan Johannes van Bentum (j.vanbentum@asre.nl).

Kenny Zartarian hoofd asset management bij Heimstaden

Kenny Zartarian (jaargang 2017-2019) versterkt het managementteam van Heimstaden Nederland. Als head of asset management is hij verantwoordelijk voor de portefeuille- en verduurzamingsstrategie bij de van oorsprong Scandinavische, institutionele woningverhuurder, met 13.500 woningen. Hij maakt de overstap van a.s.r. real estate, waar hij het recentst werkte als asset manager Residential. In die functie was hij verantwoordelijk voor de exploitatie van een woningportefeuille van ongeveer 2500 woningen en was hij direct betrokken bij woningacquisities en -disposities.



Dura Vermeer benoemt Marieke Mentink tot divisiedirecteur Vastgoed

Bij Dura Vermeer is Marieke Mentink (jaargang 2019-2021) per 1 februari benoemd tot divisiedirecteur Vastgoed. Zij is binnen de divisie Bouw en Vastgoed verantwoordelijk voor de gebieds- en vastgoedontwikkelingsactiviteiten. Zij richt zich op groei van deze activiteiten en bedrijfsbrede optimalisatie van het themagebied Klant, Markt en Maatschappij. Mentink werd door de vaktitel Cobouw verkozen tot Bouwvrouw van het Jaar 2022.



Jan-Willem Bastijn head of Transactions bij CBRE IM

Jan-Willem Bastijn is benoemd tot head of EMEA Transactions bij CBRE Investment Management (CBRE IM) en zal per 1 maart 2023 beginnen. Bastijn wordt in deze functie verantwoordelijk voor het versnellen van de groei van het EMEA-platform en het leidinggeven aan de transactieteams die actief zijn vanuit tien verschillende EMEA-kantoren. Bastijn werkte hiervoor ruim twintig jaar bij Cushman & Wakefield, het recentst als chair of Capital Markets EMEA.



Martijn Vlasveld portfoliomanager historische kantoren

Martijn Vlasveld (jaargang 2010-2012) is bij zijn nieuwe werkgever Edmond de Rothschild REIM aangesteld als portfoliomanager van het Benelux Commercial Real Estate Fund. Het fonds bestaat uit 21 kantoorgebouwen waarvan de meeste met monumentstatus. Hij stroomt door vanuit de rol van hoofd ESG voor de Benelux. Eerder werkte hij als hoofd Duurzaamheid bij CBRE Investment Management.



Nicole Maarsen voorzitter Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting

Nicole Maarsen is benoemd tot commissievoorzitter van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting. De taskforce ondersteunt het Rijk, provincies, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen bij de versnelde realisatie van flex- en transformatiewoningen. De taskforce bestaat uit een commissie en een uitvoeringsorganisatie. De leden van de commissie zijn Nicole Maarsen (voorzitter), Rob Haans en Harriët Tiemens.



Mathijs Flierman in executive committee Cushman & Wakefield

Hoofd Capital Markets Nederland en internationaal partner bij Cushman & Wakefield Mathijs Flierman (jaargang 2001-2003) is benoemd in het executive committee van zijn werkgever. Hij werkt inmiddels ruim 16 jaar bij de internationale vastgoedadviseur, na ruim elf jaar bij de lokale branchegenoot Troostwijk.



Reinier Wijnands manager Asset Management Franchise & Real Estate Jumbo Supermarkten

Reinier Wijnands (jaargang 2014-2016) versterkt vanaf 1 maart 2023 het managementteam Vastgoed van Jumbo Supermarkten. Bijna 14 jaar heeft hij in verschillende vastgoed functies bij het Blokerc-concern gewerkt, zowel voor het winkelbedrijf als investeringstak HB Capital. Zijn laatste functie was daar asset manager. De afgelopen 3 jaar stuurde hij als manager Asset- en Property Management bij D&S Vastgoed het team aan dat verantwoordelijk is voor een portefeuille commercieel en residentieel vastgoed in Nederland. In zijn nieuwe rol bij Jumbo Supermarkten zal hij met zijn team verantwoordelijk zijn voor het asset management van alle Jumbo en La Place-filialen in Nederland en België. Daarnaast stuurt hij in deze rol het support office Vastgoed aan.



Laurentien Kok beëdigd als notaris in Amsterdam

Laurentien Kok (jaargang 2007-2009) is op vrijdag 3 maart 2023 door de rechtbank in Amsterdam beëdigd als notaris bij notarisbureau Brummelhuis in de hoofdstad. Zij zal toetreden tot een nieuw te

vormen maatschap, samen met notaris Martine Brummelhuis en Jeroen van der Kloes. Kok werkte al acht maanden als kandidaat-notaris bij Brummelhuis. Kok heeft ruime ervaring als notaris in Nederland en werkte enige tijd gedeeltelijk vanuit Singapore. Zij was in die periode columnist voor de vaktitel Vastgoedmarkt.



Jaap Reijnders zwaait af als directeur a.i. Utrechts Monumentenfonds

Het bestuur van het Utrechts Monumentenfonds (UMF) heeft per 1 april 2023 met architectuurhistoricus Lisette Breedveld een nieuwe directeur. Zij volgt interim-directeur Jaap Reijnders (jaargang 1992-1994) op, die de afgelopen maanden het fonds heeft geleid na het vertrek van directeur Suzan te Brake. Reijnders is onder andere bestuurslid van het register van vastgoedtaxateurs NRVT en commissaris bij de Zaanse Schans.



Hans Vermeeren hoofd assetmanagement Duitsland en Oost-Europa Patrizia

Hans Vermeeren (jaargang 2002-2004) is sinds februari bij Patrizia aangesteld als hoofd assetmanagement voor Duitsland en Centraal- en Oost-Europa. Hij vervulde diezelfde rol tot voor kort voor Nederland en Scandinavië, naast zijn positie als landenmanager bij Patrizia in Zweden. Die post bezet hij sinds juli 2022.

Pieter Polman in executive team Wereldhave

Wereldhave voegt per 1 april 2023 het management van Wereldhave Holding en Wereldhave Nederland samen in één executive team, een bezuinigingsmaatregel die moet bijdragen aan een verlaging van de kosten met 5 tot 10 procent.

Pieter Polman (jaargang 2011-2013) komt daardoor als COO in het executive team van Wereldhave. Polman werkt er sinds 2011, sinds 2016 was hij managing director van Wereldhave Nederland.



Doris Slegtenhorst commercieel directeur Wereldhave

Het nieuwe managementteam bij Wereldhave zal naast het executive team per 1 april bestaan uit onder andere commercieel directeur Doris Slegtenhorst (jaargang 2017-2019). Slegtenhorst werkt al bijna negen

jaar voor Wereldhave, eerst als senior leasing manager, daarna als business unit manager Nederland. In die rol is zij ook toezichthouder bij Wereldhave België.

Jolien de Jongh genomineerd voor Young Talent Award

ESG-manager Vastgoed Jolien de Jongh (jaargang 2020-2022, 36) van Syntrus Achmea Real Estate & Finance is door de vaktitel Vastgoedmarkt genomineerd als één van de vijf kandidaten voor de Young Talent Award. Op

20 april 2023 strijdt ze in het nieuwe hoofdkantoor van sponsor NVM Business met haar medekandidaten om één van de drie plekken in de finale op 15 juni tijdens de laatste dag van Vastgoedbeurs Provada in de RAI in Amsterdam. In de jury zit één mede-MRE'er: Flip van Overhagen (jaargang 2012-2014). Update: De Jongh viel in de eerste ronde af.



Hans Zimmer senior manager en adviseur bij VKZ

Hans Zimmer (jaargang 1993-1995) versterkt vastgoedadviesbureau VKZ in Bilthoven als senior manager en adviseur. Zimmer zet zijn brede kennis, ervaring en netwerk vooral in binnen de werkvelden 'Hotel, Leisure en Retail' en 'Campussen'. Hij blijft actief als onafhankelijk Gebiedsregisseur Vitale Binnenstad Veenendaal voor de transformatie van 27.500 m² winkelruimte. Zimmer was de afgelopen vier jaar acquisitie- en assetmanager a.i. voor het a.s.r. Dutch Science Park Fund. Het multidisciplinaire VKZ-team 'Campussen' is onder andere betrokken bij projecten op Poonawalla Science Park in Bilthoven, Pivot Park in Oss, Universiteit Utrecht en Energy & Health Campus in Petten.



Bart de Jonge naar Beaufort Consulting

Bart de Jonge (jaargang 1994-1996) sluit zich per 1 juni als associate partner aan bij de vastgoedadviespraktijk van Beaufort Consulting. De Jonge heeft een lange staat van dienst op het gebied van vastgoedfinanciering. Hij studeerde internationale bedrijfskunde en trad daarna in dienst van De Lage Landen Vastgoedlease. Daar volgde hij opleidingen op het gebied van vastgoedmanagement en vastgoedkunde. Vervolgens werkte hij bij ING Real Estate Finance, Deutsche Hyp, Eurohypo en KBC Bank om daarna weer terug te keren bij ING.



Wouter Vos wordt partner bij DHS REIM

Wouter Vos (jaargang 2009-2011) maakt per 1 juni de overstap van Dudok Real Estate naar DHS Real Estate Investment Management. Vos gaat er (her-)ontwikkel- en investeringsprojecten in de Benelux starten. Hij vormt met René de Heus MSRE en Joep Cuppen (jaargang 2009-2011) de directie van DHS REIM. Vos werkte bijna 11 jaar bij Dudok Real Estate, waar hij als managing director verantwoordelijk was voor de logistieke ontwikkel- en investeringsactiviteiten en de uitbreiding van de binnenstedelijke beleggingsactiviteiten.



Anneke de Vries verlaat raad van bestuur NS

Lid van de raad van bestuur Anneke de Vries (jaargang 1991-1993) verlaat NS na het aflopen van haar statutaire benoemingstermijn. Dat zijn de raad van commissarissen en De Vries in goed overleg overeengekomen. Ze is in de raad van bestuur verantwoordelijk voor NS Stations en HR. Door een ongeval is De Vries sinds half 2022 beperkt werkzaam. Ze zal de resterende tijd van haar benoemingstermijn benutten om zich volledig te richten op het weer op peil krijgen van haar werkconditie en het vervolgen van haar carrière buiten NS.



werkzaam. Ze zal de resterende tijd van haar benoemingstermijn benutten om zich volledig te richten op het weer op peil krijgen van haar werkconditie en het vervolgen van haar carrière buiten NS.

Marco Beekman treedt toe tot WIJ Consultancy

Na een korte periode als manager Strategie bij woningcorporatie Stedelink (voortgekomen uit Vestia) in Zoetermeer, treedt Marco Beekman (jaargang 2014-2016) begin mei toe als partner tot WIJ Consultancy in Den Haag. Deze vastgoedadviseur is gespecialiseerd in het aan- en verkopen van corporatiewoningen, maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed, plus portefeuille- en assetmanagement. Beekman werkte ruim twaalf jaar in verschillende rollen bij Vestia.



Debbie van Noort naar Turner & Townsend

Debbie van Noort (jaargang 2002-2004) is in mei gestart bij Turner & Townsend als project director. Van Noort komt van Ballast Nedam waar ze werkzaam was als commercieel directeur. Bij Turner & Townsend gaat ze aan de slag als projectdirecteur voor de Shell Campus in Den Haag.



Willem van der Ven vliegt uit naar DVP Planontwikkeling

Willem van der Ven (jaargang 2005-2007) verruikt zijn post van directeur Ontwikkeling bij Schiphol Groep voor een nieuwe bij DVP Planontwikkeling, actief in onder andere project- en bouwmanagement. Het bedrijf wil uitbreiden naar gebieds- en vastgoedontwikkeling. Eerder werkte Van der Ven bij luchthaven Eindhoven, Schiphol Real Estate, TCN en ING Real Estate. Internationale ervaring deed hij op bij Bilfinger Tebodin in Polen.



Ronald Dasbach managing director a.i. CTP Nederland

Ontwikkelaar, eigenaar en beheerder van industrieel en logistiek vastgoed CTP heeft Ronald Dasbach (jaargang 1993-1995) benoemd tot managing director a.i. voor Nederland. Dasbach rapporteert rechtstreeks aan oprichter en CEO Remon Vos. Hij wordt verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de bestaande industriële en logistieke activa van CTP in Nederland. Dasbach zal zich vooral richten op CTPark Amsterdam City dat met 120.000 m² een pionier is op het gebied van moderne last-mile logistieke oplossingen. Dasbach heeft ruim 23 jaar ervaring bij Multi Development, in zijn laatste functie als managing director Centraal- en Oost-Europa.





Erik Beets head of Asset Management Noordwest-Europa bij Patrizia

Patrizia heeft Erik Beets (jaargang 2004-2006) benoemd tot Head of Asset Management

van Noordwest-Europa. Beets treedt op 15 juni dienst en volgt Hans Vermeeren (jaargang 2002-2004) op die is benoemd tot Head of Asset Management voor de DACH- en CEE-regio. Beets was eerder Group Head Asset Management bij Patrizia tussen 2014 en 2019. Voor zijn terugkeer bekleedde hij posities bij Vesteda en meest recentelijk bij het door hem gestarte 5 Quarters Real Estate AG. Beets wordt verantwoordelijk voor het toezicht op de strategische koers en het operationeel management van Patrizia's uitgebreide vastgoedportefeuille in de Nederlandse en Noordse regio. Country Head Nederland Emile Poort (jaargang 1998-2000) heeft er vertrouwen in dat de capaciteiten en reputatie van Patrizia als betrouwbare partner met de benoeming van Beets verder zullen versterken.

Nicole Maarsen commissaris bij Stadsgoed NV

Nicole Maarsen (jaargang 2003-2005) is per 1 juli toegetreden tot de raad van commissarissen van Stadsgoed NV, een gezamenlijk



vastgoedbedrijf van woningcorporatie Stadgenoot, de gemeente Amsterdam, BPL Pensioen en Stichting Rabobank Pensioenfonds. De onderneming richt zich op investeringen in de binnenstad die een bijdrage leveren aan het tegengaan van ondermijning, het verbeteren van de leefbaarheid en de verduurzaming van de binnenstad.



Paul Trip commissaris bij corporatie Nijestee

Paul Trip (jaargang 1991-1993) is per 1 juli begonnen als commissaris van de Groningse woningcorporatie Nijestee. Hij vervult al twee commissariaten – bij de beheerder van

maatschappelijk vastgoed SRO in Kennemerland en Eemland en als voorzitter bij woningcorporatie Intermaris met 17.500 eenheden onder beheer in Hoorn, Purmerend en Waterland.

Irene Flotman vakgroepvoorzitter NVM Business

Irene Flotman (jaargang 2005-2007) is de nieuwe vakgroepvoorzitter van NVM Business. Flotman heeft ruime ervaring in commercieel vastgoed als managing director en lid van het dagelijks bestuur van CBRE Nederland. Ze combineert de functie van vakgroepvoorzitter Business met die van niet-uitvoerend bestuurder in het algemeen bestuur van de NVM. Flotman is de eerste voorzitter werkzaam bij een van de corporates aangesloten bij de vakgroep Business.



Dré van Leeuwen CIO bij Colliers

Op 1 juli wordt Dré van Leeuwen (jaargang 2002-2004, 53) chief investment officer bij vastgoedadviseur Colliers. Hij is in deze nieuwe rol verantwoordelijk voor de versnelde groei van de afdeling die zich focust op de

koop en verkoop van gebouwen in alle vastgoedsectoren, van kantoren en winkels tot logistiek, hotels en woningen. Daarnaast begeleidt hij grote en complexe projecten die veel expertise vragen.

Joris van de Bunt beëdigd als notaris

Op donderdag 6 juli is Joris van de Bunt (jaargang 2016-2018) door de rechtbank in Amsterdam beëdigd als notaris. Op LinkedIn meldt hij uit te zien naar de volgende fase met zijn kantoor Quist Geuze Meijeren. Hij is daar nu bijna 1,5 jaar partner, na 4,5 jaar bij Loyens & Loeff.



Mathijs Flierman weg bij Cushman & Wakefield

Mathijs Flierman (jaargang 2001-2003) geeft na zestien jaar zijn positie op als international partner, head of Capital Markets en lid van het managementteam bij Cushman & Wakefield. Hij kondigt via LinkedIn aan tot 1 januari 2024 tijd vrijaf te nemen om na te denken. Daarna wil hij de handschoenen weer oppakken.



Dick Gort stapt uit rvc Eigen Haard

Dick Gort (jaargang 1998-2000) verlaat de raad van commissarissen van woningstichting Eigen Haard in Amsterdam. Zijn vertrek komt voort uit zijn benoeming tot commissaris afgelopen maand bij Amvest. Om elk schijn van belangenverstrengeling te voorkomen, heeft Gort besloten zich terug te trekken als toezichthouder bij de Amsterdamse corporatie. Hij was sinds 2019 commissaris bij Eigen Haard en werd onlangs nog voor een tweede periode benoemd.





Mathijs Flierman start Montana Real Estate

Mathijs Flierman (lichting 2001-2003) is een eigen onderneming gestart vanuit zijn woning in Warmond, Montana Real Estate. Hij treedt aan in de rol van ceo, meldt hij op LinkedIn.

Vorige maand maakte hij na bijna zeventien jaar zijn vertrek bij de internationale vastgoedadviseur Cushman & Wakefield bekend. Hij was daar op het laatst internationaal partner en head of Capital Markets in Nederland.

Martijn Luchjenbroers directeur bij KondorWessels Projecten

Per 1 september 2023 bundelen KondorWessels Projecten en DLH Ontwikkeling de krachten onder de naam KondorWessels Projecten (KWP). DLH-directeur Martijn Luchjenbroers (jaargang 2004-2006) treedt toe tot de directie van het fusiebedrijf, beide onderdeel van moedermaatschappij VolkerWessels. Beide ontwikkelaars werken al regelmatig samen aan diverse projecten en doen dit voortaan vanuit het KWP-kantoor in Rijssen.



Luca van Silfhout naar kenniscentrum Belastingdienst

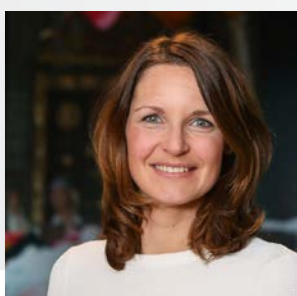
AAAMRE-bestuurslid Luca van Silfhout (jaargang 2018-2020) is sinds 1 september als vastgoedsspecialist btw & ovb verbonden aan het Vastgoedkenniscentrum (VKC) binnen de Belastingdienst. Het VKC is een team (fiscale) vastgoedadviseurs dat binnen en buiten de Belastingdienst adviseert over fiscale en niet-fiscale aspecten van bouw- en vastgoedvraagstukken die de Belastingdienst medewerkers in de klantbehandeling tegenkomen. Het VKC onderhoudt relaties met



brancheorganisaties binnen de vastgoed- en bouwsector, met andere toezichthouders (AFM, DNB, ACM, OM, BFT, Autoriteit Woningcorporaties) en overheden (departementen). Ze werkte eerder als btw-adviseur bij Zuidaskantoor Loyens & Loeff.

Sieta van Steen van PwC naar Deloitte

Sieta van Steen (jaargang 2019-2021) is per 1 september 2022 gestart als tax director bij Deloitte en gaat de fiscale vastgoedpraktijk van Deloitte versterken. Ze is gespecialiseerd in de fiscale aspecten van onroerend goed en heeft twaalf jaar ervaring als adviseur van nationale en internationale vastgoedbeleggers en vastgoedfondsen op het gebied van vennootschapsbelasting en overdrachtsbelasting. Ze werkte eerder bij PwC.



Martijn Nijland start onderneming PPREF

Martijn Nijland (jaargang 2011-2013) zal deze maand Cushman & Wakefield verlaten om een eigen onderneming te starten, PPREF. De naam staat voor Paris Proof Real Estate Finance. Hij blijft onverminderd actief in

debt-advisory, maar zal zich meer toeleggen op verduurzaming in vastgoedfinanciering. Nijland maakte een kleine twee jaar geleden de overstap naar Cushman vanuit de afdeling Debt & Capital Advisory bij Deloitte, eerder werkte hij ruim tien jaar bij ING REF.

Marcel Smitshoek stapt over van Ryse naar Dresco

Marcel Smitshoek (jaargang 2019-2021) maakt na ruim vijftien jaar de overstap van Ryse (voorheen abcnova) in Utrecht naar het internationale advies- en projectmanagementbureau voor de vastgoedsector Drees & Sommer in Rotterdam. Sinds 2 oktober is hij daar teamleider binnen de afdeling Building Performance, de combinatie van ontwikkelmanagement, projectmanagement en bouwmanagement.



Bjørn Brink verruikt Jumbo voor Primevest Capital Partners

Bjørn Brink (jaargang 2019-2021) is op 1 oktober in dienst treden als portfoliomanager bij Primevest Capital Partners in Utrecht, een pan-Europese investmentmanager

gespecialiseerd in innovatieve strategieën voor het beleggen in real assets. Brink is aangesteld bij het Parking & Mobility-team. Hij versterkt het commerciële beheer van de Europese parkeerportefeuille van ruim vijftig parkeergarages. Hiervoor was Brink werkzaam bij de Nederlandse supermarktketen Jumbo, waar hij actief was in acquisitie en ontwikkeling. Daarvoor werkte hij onder meer in verschillende functies bij CBRE.

Bjørn Baaij verlaat Handelsbanken voor eigen onderneming

Bjørn Baaij (jaargang 2017-2019) vertrekt na vier jaar als registertaxateur bij zijn werkgever Handelsbanken om zich te wijden aan een bestaan als zelfstandige vanuit Baaij Vastgoed. Eerder taxeerde hij bij Langkeek, Laarman & De Hosson in Amsterdam, daarvoor bij Wagenhof in Haarlem. "Na 15 jaar ervaring als taxateur en belegger voelt dit als een juiste keuze", schrijft Baaij op LinkedIn.



Maarten Valk start onderneming Livingdale

Na vijftien jaar in rollen bij onder andere BPD en Certitudo Capital is Maarten Valk (jaargang 2014-2016) begin dit jaar voor zichzelf begonnen. Zijn onderneming Livingdale richt zich op kleinschalige ontwikkelingen en risicodragende transformaties. Daarnaast is hij parttime beschikbaar voor interimopdrachten als ontwikkelaar of projectdirecteur.



Herman Nienhuis van BNP Paribas naar Utrecht

Herman Nienhuis (jaargang 2019-2021) is naar nu blijkt in maart begonnen als programmamanager Investeringsstrategie bij de gemeente Utrecht. Hij werkte eerder zeven jaar bij BNP Paribas Real Estate, op het laatst als head of Residential. Voor zijn jaren bij BNP werkte hij bij de taxatieafdeling van DTZ Zadelhoff.



Bruno Oudega van Achmea naar Argenta Nederland

Het directiecomité van de Argenta Bank- en Verzekeringsgroep benoemt Bruno Oudega (52, jaargang 2004-2006) tot directeur Wonen van hypotheekverstrekker Argenta Nederland met ingang van 1 december 2023. De hypotheekportefeuille van Argenta Nederland heeft inmiddels een omvang van ruim 21 miljard euro en groeit jaarlijks met zo'n 3%. Oudega was bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance verantwoordelijk voor het hypotheekbedrijf, dat recent van het vastgoedbedrijf werd afgesplitst.



Erik Tillemans versterkt het team van Neo

Erik Tillemans (41, jaargang 2012-2014) werkt per 1 november als ontwikkelaar bij vastgoedontwikkelaar Neo. Na zijn studie aan de Technische Universiteit in Eindhoven werkte hij onder andere als senior consultant Capital Markets bij vastgoedadviseur Colliers, als projectontwikkelaar bij Achmea Real Estate en de laatste jaren als director Real Estate bij co-living operator The Citylifer.



Paul Meulenberg commissaris bij Vesteda

Paul Meulenberg (jaargang 1992-1994) is toetreden tot de raad van commissarissen van woningbelegger Vesteda. Paul Meulenberg kan bogen op een lange carrière in de vastgoedconsultancy en accountancy. Na vijftien jaar werkzaam te zijn geweest bij Arthur Andersen, waarvan de laatste vijf jaar als venoot, maakte hij in 2002 de overstap naar Deloitte, waar hij tot vorig jaar als venoot verantwoordelijk was voor Real Estate Advisory. Sinds juli 2021 is hij commissaris bij de Schiphol Area Development Company (SADC).



Tessa Flantua directeur Gebieds- en Vastgoedontwikkeling bij RVB

Tessa Flantua (jaargang 2017-2019) wordt met ingang van 1 januari 2024 directeur Gebieds- en Vastgoedontwikkeling (GVO) bij het Rijksvastgoedbedrijf bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In die functie is ze verantwoordelijk voor het ontwikkelen van rijksgronden en rijksvastgoed om ruimtelijke beleidsdoelen te realiseren, zoals de woningbouwopgave. Flantua kwam via de makelaardij en projectontwikkeling bij de gemeente Utrecht terecht. Vervolgens begon ze bij het Rijksvastgoedbedrijf bij de afdeling Verkoop, groeide door tot hoofd van die afdeling en werd vervolgens naar kwartiermaker van de nieuwe directie GVO.



Wouter Zwetsloot verlaat Cromwell Property Group

Cromwell Property Group kondigt een reorganisatie van zijn Europese activiteiten aan. Directeur Benelux Wouter Zwetsloot (jaargang 2012-2014) maakt gelijktijdig zijn afscheid bekend. Via LinkedIn laat Zwetsloot weten na 16 jaar Cromwell te verlaten. Hij stelt nu eerst wat tijd door te gaan brengen met zijn familie en zich dan te gaan



focussen op nieuwe, zakelijke kansen. Zwetsloot startte zijn carrière in de vastgoedsector als accountmanager bij MVGM, stapte over naar Valad als asset manager dat ruim negen jaar later werd overgenomen door Cromwell.

Taco de Groot zwaait af bij Urban Interest

Voormalig AAAMRE-voorzitter Taco de Groot (jaargang 1996-1998) treedt per 31 december 2023 terug als ceo bij de Haagse vastgoedbelegger Urban Interest. De Groot was sinds september 2021 ad interim binnen het bedrijf en werkte aan een langetermijnstrategie en de aanpassing van de structuur van de organisatie. De Groot blijft per 1 januari 2024 voor de nieuwe generatie aandeelhouders aan het bedrijf verbonden als adviseur.



IS VERGROTEN VAN BIODIVERSITEIT DE NIEUWE GRAAL?

Door Peter van Gool¹

De weg kwijt

"Ik zie het helemaal niet meer zitten", zegt een seminarbezoeker tegen mij in het Hilton hotel. "Hoezo?", vraag ik hem. Hij vertelt dat hij als pensioenfondsbelegger het zicht kwijt is op alle verschillende duurzaamheidsdoelen. Telkens popt een nieuw doel op. "Nu moet ik weer letten op biodiversiteit bij het beleggen", zegt hij.

Ik vroeg mijzelf ook al af waarom ik mij voor dit seminar had opgegeven. Over biodiversiteit nota bene. Mijn echtgenote dacht zelfs aan dwaling tijdens een seniorenmoment. Maar goed, het seminar gaf veel verwarring en dat is altijd interessant. Want, er was al sprake van duurzaam (sustainable) beleggen, van socially responsible investing, van ethisch beleggen, van MVB

(Maatschappelijk Verantwoord Beleggen), van ESG (Environmental, Social & Governance)-

beleggen, van impactbeleggen en van beleggen met duurzame ontwikkelingsdoelen (= SDG's = Sustainable Development Goals). Maar er is meer.

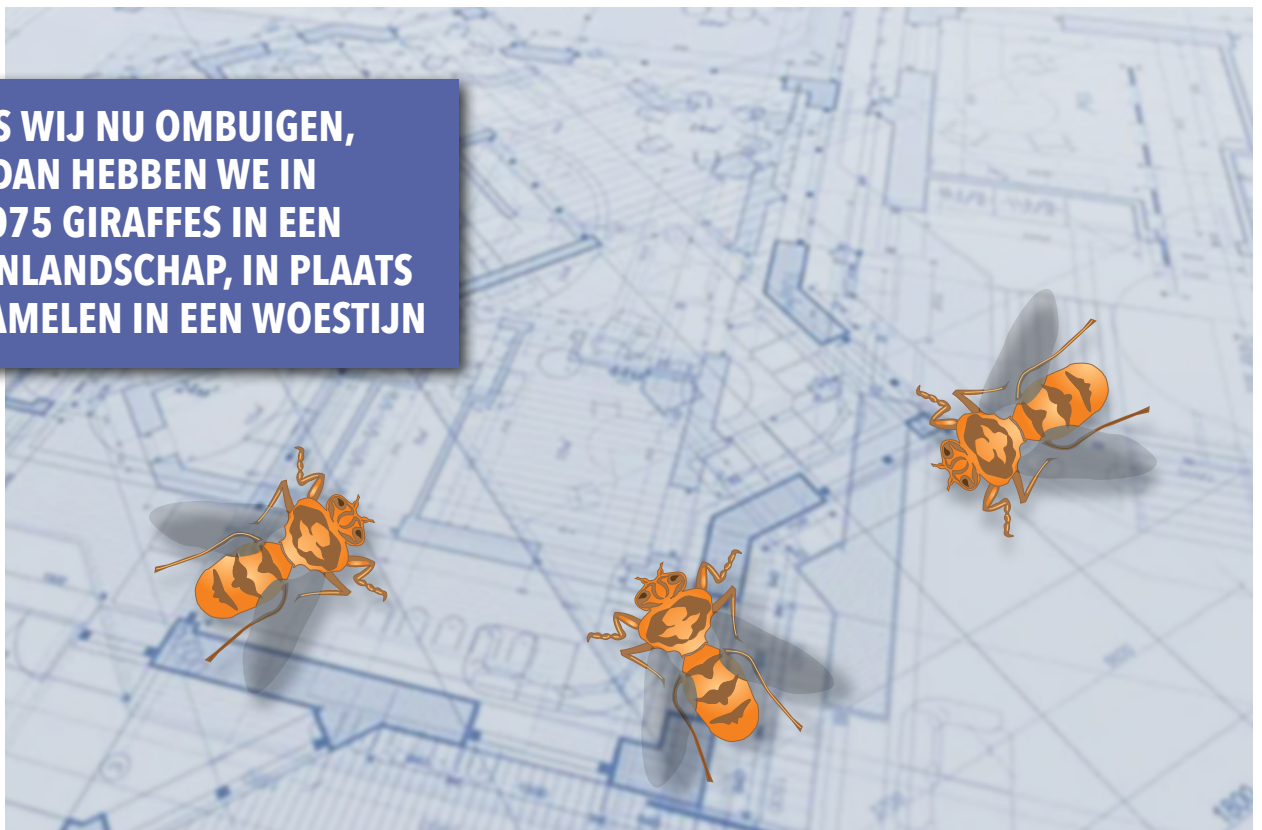
Zo is in de afgelopen jaren in het kader van

Paris Proof Investing² het tegengaan van klimaatverandering een doel op zich geworden, met in het verlengde ervan decarbonization (met net zero CO₂-emissie in 2050). Zo ook is Temperature Alignment (TA) gelanceerd. De nieuwste loot van modern beleggen is investeren in biodiversiteit, zo leren we op dit seminar.

Wat is nu het streven naar biodiversiteit?

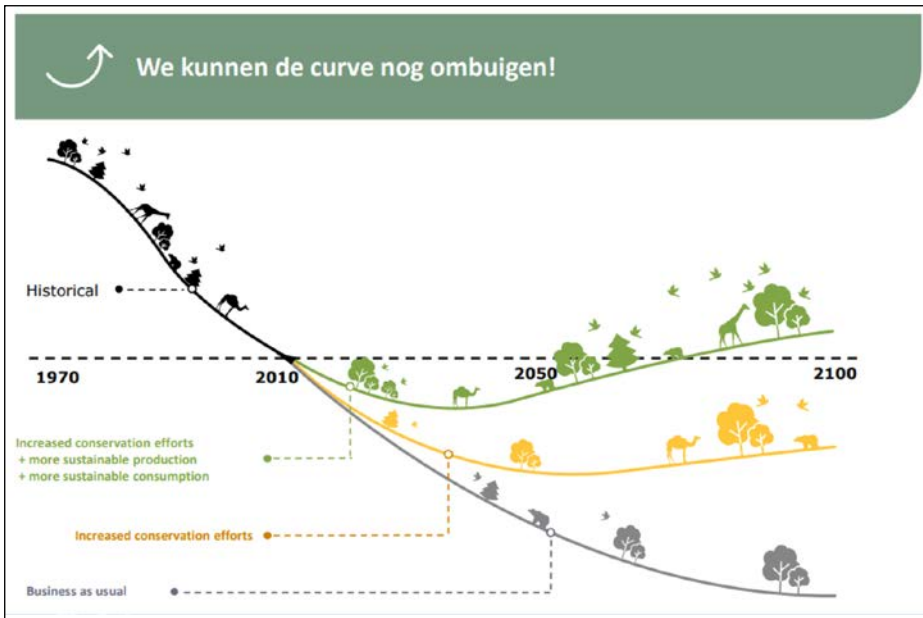
Biodiversiteit is de variatie aan levende organismen en de verscheidenheid aan relaties die ze met elkaar hebben in ecosystemen. Dit is erg belangrijk, zeggen de sprekers, ook voor beleggers. Want biodiversiteitsverlies geeft financiële schade, als gevolg van een verslechtering en een uiteindelijk instorten van het ecologisch systeem.

**ALS WIJ NU OMBUIGEN,
DAN HEBBEN WE IN
2075 GIRAFFES IN EEN
BOMENLANDSCHAP, IN PLAATS
VAN KAMELEN IN EEN WOESTIJN**



¹ Peter van Gool is emeritus hoogleraar vastgoedeconomie aan de Universiteit van Amsterdam en de ASRE. Hij heeft overigens nog steeds colleges in binnen- en buitenland. Verder is hij voorzitter van de centrale raad van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Ook is hij adviseur van rechtbanken en advocatenkantoren in vastgoedgeschillen.

² Daarbij is het overkoepelende doel om de stijging van de gemiddelde temperatuur op aarde ruim onder de 2 graden Celsius boven het pre-industriële niveau te houden. Om een opwarming van de aarde tot 1,5 graden Celsius te beperken, moet de uitstoot van broeikasgassen uiterlijk in 2025 zijn hoogtepunt bereiken en tegen 2030 met 43% zijn gedaald. Toen is ook afgesproken dat er in 2050 alleen nog maar duurzame energiebronnen zullen worden gebruikt.



Bron: K. van Dijk (2023). Van ambitie naar positieve impact: eerste resultaten van wereldwijd investeren in biodiversiteit. Presentatie tijdens het seminar 'Klimaat en biodiversiteit: van ambitie naar implementatie' georganiseerd door de Financial Investigator op 5 oktober 2023.

Ook kan er financiële schade ontstaan door wijzigingen in de wet- en regelgeving gericht op het beschermen van het milieu. Volgens een onderzoek van het World Economic Forum naar de mondiale risico's van een verlies aan biodiversiteit zal er in de komende 10 jaar een verlies ontstaan van naar schatting 44.000 miljard dollar, ofwel de helft van het totale bbp van de wereld.³

De sprekers, vaak uitgedost met een mooie groene das, laten met graagte de afschuwelijkste plaatjes zien van volstrekt dode landschappen waar geen plant meer in groeit en iedere vorm van leven het loodje heeft gelegd. Zeg dan maar eens dat biodiversiteit niet de belangrijkste zorg in jouw leven is! Gelukkig zijn er ook hoopvollere beelden, zoals die welke hieronder staat afgebeeld.

Als wij nu ombuigen, dan hebben we in 2075 giraffes in een bomenlandschap, in plaats van kamelen in een woestijn. Nu ja, zegt een kleinkind: "het is geen kameel, maar een dromedaris, want die heeft maar één bult, domme opa!"

Praktijkvoorbeelden voor het beleggen in biodiversiteit zijn investeringen in duurzame

bosbouw, regeneratieve (bos)landbouw, schone zeeën en visserij en ecotoerisme.

Hoe nu alle verschillende duurzaamheidsdoelstellingen te verenigen?

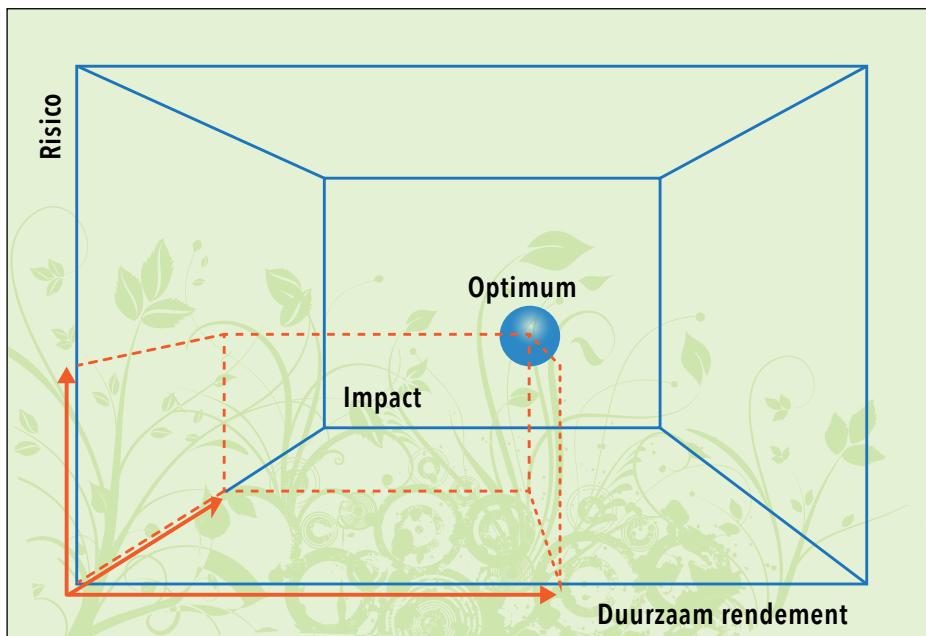
Tegen de verdwaalde belegger zeg ik dat ik het ook niet weet. Want hoe verhouden al deze verschillende doelstellingen zich nu met elkaar en wat moet je als belegger nu doen in de praktijk? Ik zeg hem erover na te gaan denken. Welnu, dat heb ik gedaan. Mijn conclusie is dat alles met alles samenhangt. Maar daar schiet je natuurlijk niets mee op. Belangrijker is naar mijn mening om verschillende duurzame denkrichtingen te onderscheiden.

1. Conditioneel traditioneel beleggen. Dit beleggen is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk risico-gecorrigeerd rendement, gericht op de doelstellingen (en verplichtingen) van de belegger, maar dan op een duurzame wijze. Het gaat dan om zaken als uitsluiting van bepaalde soorten beleggingen (zoals in de bontindustrie), het in dialoog zijn met de bedrijven waarin wordt geïnvesteerd (engagement), het alleen beleggen in best-in-class-ondernemingen, het alleen beleggen in duurzame ondernemingen en hun duurzame producten als groene obligaties.



Zo belegt bijvoorbeeld PGM zodanig dat de volgende SDG's worden bediend: SDG 2 (geen honger), SDG 3 (goede gezondheid en welzijn), SDG 6 (schoon water), SDG 7 (betaalbare en duurzame energie), SDG 11 (duurzame steden en gemeenschappen), SDG 12 (verantwoorde consumptie en productie) en SDG 13 (klimaatactie). In de praktijk komt dit beleggen neer op het zelf selecteren en/of het zelf opzetten van ondernemingen die de gestelde doelen beogen. Dit vraagt om meer visie en is in principe ook risicovoller omdat het vaak gaat om een klein aantal verschillende investeringen, maar het leidt in beginsel wel direct tot een eigen doel. Het is dus meer zelf ondernemen. Vastgoed leent zich overigens ook heel goed om veel van de SDG's te realiseren.

³ Zie: World Economic Forum Global Risks Perception Survey 2019–2020. Zie ook het UN Report: Nature's Dangerous Decline 'Unprecedented'; Species Extinction Rates 'Accelerating'.



is het ook mogelijk om de bijdrage van de traditionele beleggingsportefeuille aan SDG's te meten. Bij PGGM droeg eind 2021 18% van die portefeuille bij aan SDG's. Er is dus nog een weg te gaan, ook voor de integratie van de twee beleggingsrichtingen.

Vooralsnog blijft conditioneel traditioneel beleggen de hoofdstroom met een kleine aparte impact/doelportefeuille ernaast. Zo stelt het Pensioenfonds Detailhandel zich ten doel om 1% van zijn vermogen te alloceren naar directe impactbeleggingen via private debt-fondsen. Voorlopig is het dus zaak een optimum te bepalen in een 3D-model met op de horizontale en verticale as duurzaam rendement respectievelijk risico en op de diepe-as impact (zie bovenstaande afbeelding).

Conclusie

Er zijn verwarrend veel beleggingsrichtingen, waar het streven naar biodiversiteit als laatste is bijgekomen. Het is lastig al die richtingen in één denkmodel te integreren. De SDG's van de VN zijn een mooi idee, maar er handen en voeten aan geven valt niet mee. Voorlopig komt het optimaliseren van de beleggingsmix neer op een afweging maken tussen (duurzaam) rendement, risico en impact.

Weinigen herkennen ook de SDG's. Toen ik later in de week ceo Jaap van der Bijl van Altera tegenkwam op het nationaal vastgoeddiner (zie foto hiernaast), was hij ook blij verrast dat ik het SDG speldje (voor 2,29 euro te koop bij Amazon) op de revers van zijn jasje als zodanig herkende.

3d model voor afweging tussen duurzaam rendement, risico en impact

Het gaat hier dus om beleggingen in ondernemingen die zich duurzaam, maatschappelijk, sociaal en ethisch gedragen en die een goede governance hebben. In de praktijk komt dit neer op het beleggen in een universum van beleggingstitels (zoals aandelen, obligaties en vastgoed) die voldoen aan de gestelde eisen. Onder deze vorm van beleggen kan ook Paris Proof-beleggen worden geschaard, waaronder het letten op de biodiversiteit, tenminste als het een randvoorwaarde is en geen zelfstandig (impact) doel.

2. Het beleggen met een speciaal duurzaam doel. Het gaat hier over impact beleggen, waarbij de positieve impact van die beleggingen boven het rendement gaat, al blijft dat rendement nog wel belangrijk.⁴ Vaak worden de doelen dan gekozen uit de 17 verschillende Duurzame Ontwikkelingsdoelen (de SDG's) van de Verenigde Naties (zie de verschillende doelen hieronder).

Het zijn dus twee verschillende beleggingsrichtingen, die niet onmiddellijk goed mengen. Natuurlijk is het denkbaar te komen met beleggingsportefeuilles die zich speciaal richten op een bepaalde SDG. Volgens Robeco willen beleggers nu meer SDG-impactbeleggen en minder conditioneel traditioneel beleggen:

58% ziet dat als hoge prioriteit voor de komende drie jaar. Robeco heeft ook een fonds dat zich richt op SDG's, maar dan op alle 17 SDG's tegelijkertijd.⁵ Waarschijnlijk komen er nu ook fondsen die één of meer specifieke SDG's bedienen. Natuurlijk



Het SDG-speldje

⁴ Een preciezere definitie van impact investments is die van het Global Impact Investment Network (GIIN): 'investments made with the intention to generate positive, measurable social and environmental impact alongside a financial return.' (website GIIN).

⁵ Het Robeco SAM Global SDG Equities D EUR, die actief bijdraagt aan het realiseren van de SDG's.