

AMSTERDAM KAN IN 2025 BEPALENDE ROL SPELEN BIJ OP GANG BRENGEN NIEUWBOUWMARKT



deAMSTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKEN&STAD 2024

Alexander Buijs en Robbert Arkenbout, directie RESI

Met doorgewinterde vastgoedexperts en uitgekende data brengt woningbeleggingsadviseur Resi beweging op de Amsterdamse woningmarkt. Oprichters Robbert Arkenbout en Alexander Buijs zien de komende maanden een piek in het beleggingsvolume. Daarna is het stadsbestuur volgens hen echt aan zet. 'De intentie is goed maar er is meer nodig.'

Half september konden Resi-oprichters Robbert Arkenbout en Alexander Buijs weer twee geslaagde adviesprojecten aan hun palmares toevoegen. De oplevering van de eerste woontoren in het binnenstedelijke herontwikkelingsproject Ottho. Een project van Flow Development en AVC met in totaal drie woontorens met 327 appartementen en twee woonblokken op een voormalige kantorenlocatie in Slotervaart. ASR vastgoed, koper van de drie torens, zal circa 250 appartementen verhuren in het middeldure segment. In diezelfde periode is met Poort Living het tweede project gelanceerd met de bouwstart van de eerste woningen in de herontwikkeling van winkelcentrum Amsterdamse Poort naar een stadshart voor Amsterdam Zuidoost. In deze ambitieuze herontwikkeling zal CBRE IM behalve 600 betaalbare woningen ook 15.000 m² retail realiseren.

Resi zag medio 2020 het levenslicht net na de eerste covid-lockdown, memoreren de oprichters die daarvoor jarenlange beleggingservaring bij vastgoedadviseur CBRE hadden opgedaan. 'Ondanks de pandemie maakten we een vliegende start. Na de Russische inval in Oekraïne in februari 2022 en de daaropvolgende prijs- en rentestijgingen en verslechterende beleggingsmarkt, hebben we er ons goed doorheen kunnen slaan. Sinds de start heeft Resi bij meer dan 1,5 miljard euro aan woningbeleggingen geadviseerd', aldus Buijs.

Tekst: Martijn van Leentwee

Beeld: Marcel Kruijer



'SINDE DE START HEFT RESI BIJ MEER DAN 1,5 MILJARD EURO AAN WONINGBELEGGINGEN GEADVISEERD'

Drijfveer

Hier is het Arkenbout en Buijs om te doen: 'Het medecreëren als vastgoedadviseur van duurzame en betaalbare huurwoningen; dat is onze drijfveer en daar halen we onze voldoening uit.

Behalve Flow bijstaan met de verkoop aan ASR hebben wij vanuit het schetsontwerp meegekeken hoe de woningen optimaal ontwikkeld kunnen worden. Ons advies was om kleinere twee- en driekamerwoningen te ontwerpen. Want als de appartementen 15 m² groter waren, dan waren ze niet meer geschikt en betaalbaar voor de huidige doelgroep', vertelt Buijs.

Dat geldt ook voor Amsterdamse Poort, voegt Arkenbout toe. 'Resi heeft geadviseerd bij de planvorming van de nieuwe woningen, de uitwerking van het voorlopig en definitief ontwerp voor woningen boven op het bestaande winkelcentrum. Op ons advies heeft CBRE IM de geplande woninggrootte van 70 m² losgelaten, hoewel een jong gezin er nog prima terecht kan. Ook hebben we geholpen het project geschikt te maken voor senioren. In een vrij uitdagende markt hebben we namens CBRE IM een transactie gedaan van 176 woningen aan Ymere en 214 appartementen aan Woonzorg Nederland. Het derde blok is verkocht aan institutionele belegger NLV.'

Dat is Resi ten voeten uit, poneert Arkenbout. 'Onze inzichten en adviezen berusten altijd op data en inhoudelijke onderbouwing. We adviseren ontwikkelaars, woningcorporaties en zorginstellingen bij de ontwikkeling en verkoop van nieuwbouw en bestaande beleggingswoningen. Van starterswoningen, middenhuur tot levensloopbestendige zorgwoningen. Ons team bestaat inmiddels uit twaalf adviseurs met financiële, bouwkundige en data expertise. Ons doel is om de beste sparringpartner voor onze klanten te zijn.'

Haalbaarheid

Eenvoudig zijn dergelijke binnenstedelijke herontwikkelingsopgaven nooit, legt Buijs uit. 'We moeten rekening houden met wisselende stramienmaten, hoge duurzaamheidseisen, met verschillende doelgroepen en visies. De twee voornoemde projecten hebben we commercieel doorgerekend op basis van zowel de lokale als landelijke huurregulering; een grote puzzel om het project haalbaar te maken. Uiteindelijk is het resultaat daar met vooral middenhuur en in Amsterdamse Poort ook nog voor de senioren doelgroep. Zo vlakbij supermarkten en op een ideale locatie voor ouderen. Daarvan worden er veel te weinig opgeleverd in Amsterdam, terwijl we weten dat er een grote vergrijzingsgolf aankomt.'

Resi, aangesloten bij brancheorganisatie NVM Business, leunt behalve op de kennis en kunde van zijn mensen op een gestaag groeiende database. 'We constateren dat projectontwikkelaars zoekende zijn; hoe precies te voldoen aan de criteria van beleggers en woningcorporaties, welke eisen hanteren ze, welke duurzaamheidsaspecten vinden ze belangrijk. De beheerder van de NVM-database, brainbay is een goede datapartner van ons. Maar zelf bouwen we ook een database op, omdat nieuwbouwwaardes onderbelicht is. Wij verrijken ons platform met eigen transactiedata, demografische data, aangevuld met wensen uit de pensioenwereld', aldus Buijs.

'DE MARKT IS OOK IN BEWEGING GEKOMEN DANKZIJ AFWAARDERINGEN VAN TOT WEL 25 PROCENT BIJ WONINGCOMPLEXEN'

Vooruitlopen

'We brengen in kaart hoe snel een project verhuurt of verkoopt', illustreert Arkenbout. 'Zo zien we dat appartementen in grote steden van 60 m² snel gaan en van 100 m² minder snel. Per locatie kunnen we inzichtelijk maken hoe de markt erop reageert. Zo maken wij ontwikkelaars snel bewust van de trends, zodat hun project ook over drie jaar relevant is en niet achter de feiten aanhobbelt. Het is evident dat een plan altijd flexibel en wendbaar moet zijn, geen megalomaan project geënt op een specifieke doelgroep maar juist geschikt voor zowel particuliere koop als institutionele belegging.'

Hoe de woningbeleggingsmarkt er komende tijd voorstaat? De Resi-oprichters zien positieve en negatieve signalen. 'Sinds de rentesprong in 2022 was er weinig activiteit. De markt is de laatste maanden weer in beweging gekomen dankzij afwaarderingen bij recente taxaties, van tot wel 25 procent bij woningcomplexen. Nu vraag en aanbod weer in balans zijn, zien we veel reuring. Beleggers bieden meer product aan; Nederlandse institutionele beleggers verkopen de onderkant van hun portefeuille om nieuwbouw te financieren. Woningcorporaties verkopen eveneens hun niet-kernbezit voor nieuwbouw. Sommige buitenlandse beleggers hebben geen zin tegen een hogere rente te herfinancieren en besluiten hun complexen te verkopen. Bijna alles gaat richting uitponding. Dat is wel zorgelijk, want de huurmarkt gaat zo krimpen', analyseert Arkenbout.



'ONS ADVIES IS ONDERBOUWD MET WONINGDATA ZODAT ONTWIKKELAARS ZICH VERZEKEREN VAN EEN VERKOOPPROOF PROJECT'

Voorspellingen

De piek van de beleggingsdynamiek van zowel bestaand product als nieuwbouw verwacht Buijs 'eind dit jaar, begin 2025'. Daarna is het minder rooskleurig, legt hij uit. 'Ook al daalt de beleidsrente en daarmee de financieringskosten voor marktpartijen, we zien nu al dat de Amsterdamse nieuwbouwmakrt in de loop van 2025 gaat inzakken. Niet alleen vanwege procedures stagneren veel projecten maar ook door steeds strengere eisen die worden gesteld aan duurzaamheid. De nieuwbouwprojecten die komende maanden van start gaan, zijn grotendeels vertraagde projecten met onherroepelijke bouwvergunningen. Eind dit jaar en begin volgend jaar zullen de meeste begonnen of opgeleverd worden. Maar daarna is er amper opvolging; de meeste projecten in Amsterdam zitten pas in de schets- en voorlopig ontwerpfase.'

Vergunningstrajecten

De Resi-directeuren kunnen het projectontwikkelaars niet kwalijk nemen. 'Wij hebben voor ruim één miljard aan nieuwbouw verkoopopdrachten. Waarvan een deel al in 2020 in opdracht is gekregen maar door procedures al jaren op de plank liggen. Intussen zijn de eisen van beleggers veranderd en moeten plannen geheel op de schop. Ontwikkelaars zijn jaren bezig met projectvoorbereiding, terwijl investeringsklimaat en huurbeleid volkomen veranderen. Tegenover al die nieuwe regulering en extra kosten, staat een beperkt verdienmodel. De grootste onzekerheid zit echter in vergunningstrajecten; een paar jaar vertraging is eerder regel dan uitzondering. Er ligt een wetsvoorstel om de proceduermogelijkheden te beperken, maar dat verandert voorlopig niets. Ontwikkelaars zijn daar wel klaar mee en zijn matig enthousiast om nieuwe projecten te beginnen.'

Het stadsbestuur van Amsterdam is welwillend, maar dat is volgens hen niet genoeg. 'Woonwethouder Van Dantzig is zich bewust van alle issues bij ontwikkelaars en institutionele beleggers en zijn ambtenaren denken mee met oplossingen. Zo komt er een voordelig erfpachtregime en lagere grondprijzen voor woningcorporaties, extra duurzaamheidseisen boven bouwbesluit zijn losgelaten en ze nemen binnenkort het landelijke, wat minder strenge huurbeleid over. Het is alleen onvoldoende om de markt aan te jagen. Zo schrijft de stad grote multifunctionele tenders uit. Maar om die rond te rekenen moeten de kantoren de min uit de huurwoningen recht trekken. Er komt dan slechts een klein plusje uit. Marktpartijen haken daardoor af of schrijven zich niet eens in', constateert Buijs.

'ALS AMSTERDAM DE WONINGBOUW WIL VERSNELLEN ZOU HET DE EIS VAN 60 M² PER WONING MOETEN VERLAGEN NAAR 50 M²'

Vlottrekken

Met simpele maatregelen zijn projecten volgens Arkenbout vlot te trekken. 'Bijna alle groei in Amsterdam is afkomstig van een- en tweepersoonshuishoudens. Als Amsterdam de woningbouw wil versnellen, zou het de eis van 60 m² per woning moeten verlagen naar 50 m². Daarnaast zou Amsterdam in de grondwaardebepaling rekening moeten houden met de waarde van bestaande opstallen. Wie nu een oud kantoor wil kopen voor sloop en woningnieuwbouw, krijgt een grondprijs gebaseerd op de huidige koopwoningprijzen. Dat maakt zo'n project volstrekt onrendabel voor het realiseren van middenhuur woningen. De grondprijs wordt bepaald door kooprijzen terwijl de beleggingswaarde veel lager is, de huurpotentie beperkt is en de rendementseisen van beleggers inmiddels weer op een hoger niveau liggen. Dit gat wordt steeds groter, zodat een steeds groter deel naar de koopmarkt gaat.'

Ondanks deze misken en maren ziet Resi de toekomst allesbehalve somber in. 'Het marktfundament is gewoon goed. De Nederlandse woningmarkt blijft solide dankzij demografische groei en een landelijk woningtekort dat oploopt naar 410.000. Alle redenen om te blijven investeren in de Amsterdamse en landelijke woningmarkt', besluiten Buijs en Arkenbout.



Alexander Buijs
Directeur Resi

Vooraf bezig met:
Woningbeleggingen in allerlei soorten en maten, daarnaast met het bouwen van onze organisatie

Wil bereiken:
Bijdragen aan duurzame woonomgevingen voor doelgroepen van alle inkomensniveaus

Over 10 jaar:
Weet iedereen in Nederland vastgoed met interesse in Nederlands vastgoed dat ze met een advies van Resi onder de arm, een marktconforme (nieuwbouw)transactie kunnen realiseren die bijdraagt aan duurzame ondernemingsdoelen

Het kantoomoment van de dag:
Bootskamp met het team vroeg op de dinsdag

Beste restaurant:
Pizza Norma in Amsterdam

De lekkerste koffie:
Steans Beans!

Waar staat de stad voor in vier woorden:
Jong, dynamisch, schoonheid, divers

Favo public space:
Toch varen op de grachten

Favoriete winkel:
Linnick

Meiste gebouw:
Rijksmuseum

Mooste straat:
Nieuwe Spiegelstraat (als het rustig is in de ochtend)

Persoonlijke City secret:
Begijnhof in Amsterdam

Eerste herinnering aan Amsterdam:
Antikraak wonen op het Leidseplein, kort nadat ik ging werken bij CBRE

Welke mensen maken echt verschil in Amsterdam:
Creatieve middenstand

Welke innovatie werkt in Amsterdam:
Noordzijdigheid

Welke buurt is echt in opkomst:
De Amsterdamse Poort, zeker nu daar de grootschalige renovatie is gestart

Wat gaat echt goed in de stad:
Het cultureel en culinair aanbod.

En wat moet echt beter:
Veel sneller veel meer woningen in gebieden als Amstel III en Sloterdijk

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Amsterdam's cultureel erfgoed

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Dat heb ik niet zo vaak als ondernemer en vader van een gezin met drie kids. Maar, als ik toch even een moment heb, dan neem ik het liefst het hele gezin mee naar het mountainbike parcours

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Nieuwe meer / Amsterdamse bos

Robbert Arkenbout
Directeur Resi

Vooraf bezig met:
Bijdragen leveren aan het realiseren van nieuwe woningen - transactiebegeleiding

Wil bereiken:
Meer nieuwe woningen toevoegen

Over 10 jaar:
Werken en adviseren wij nog steeds voor dezelfde opdrachtgevers

Het kantoomoment van de dag:
Boksen met het team

Beste restaurant:
Wils aan Stadionplein

De lekkerste koffie:
Steans Beans op de Schinkel

Waar staat de stad voor in vier woorden:
Gezellige drukte, authentieke restaurants en internationaal

Favo public space:
Hardtopaanrijt naast het Olympisch stadion

Favoriete winkel:
AllRunning aan de Amstelvenneweg

Mooste gebouw:
Rijksmuseum

Mooste straat:
Tweede Egelantiers Dwarstraat in de Jordaan

Persoonlijke City secret:
Bennies aan de Schinkel

Eerste herinnering aan Amsterdam:
Varen op de grachten met een piepklein bootje

Welke mensen maken echt verschil in Amsterdam:
Johan Cruyff

Welke buurt is echt in opkomst:
In rap tempo de veranderingen binnen NDSM in Amsterdam Noord

Wat gaat echt goed in de stad:
Internationale aantrekkingskracht en allure

En wat moet echt beter:
Infrastructuur

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Het groots vieren van de kampioenschappen van Ajax Amsterdam in de stad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
In de gym van Trainmore

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Fietsen of hardlopen langs de Amstel