

SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE
EDVARD VAN LUIJN, DIRECTOR ACQUISITIE & ONTWIKKELING
BART VISSCHER, HOOFD ACQUISITIE MIDDEN

SYNTRUS ACHMEA IS EEN BETROKKEN LANGE TERMIJN PARTNER VAN GEMEENTEN EN CORPORATIES

Utrecht is populair. Dat is niet alleen een opsteker, maar ook een immense opgave in de sfeer van huisvesting, mobiliteit en leefbaarheid. Dat vraagt om betrokken partners voor de lange termijn met hart voor de stad. Syntrus Achmea Real Estate & Finance is zo'n partij. 'Wij gaan niet voor korte termijn en hoge huren, maar betaalbare, duurzame woningen in een gezonde leefomgeving waar iedereen prettig kan wonen, werken en recreëren. Nu en in de toekomst.'

Syntrus Achmea belegt in vastgoed voor institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Daarbij ligt de focus op midden huurwoningen. Een marktsegment waar Utrecht veel behoefte aan heeft. Dat maakt Syntrus Achmea de perfecte partner voor deze gemeente. 'De gemeente staat voor de opgave om wonen in Utrecht voor iedereen bereikbaar te houden', zegt **Edvard van Luijn**. 'Wij denken daar graag in mee. Wij willen de stad echt beter maken. Niet alleen vanuit investeringsoogpunt, maar ook uit maatschappelijk oogpunt.' Het bedrijf heeft een stevig trackrecord in het realiseren van betaalbare woningen in Utrecht. **Bart Visscher**: 'Wij investeren niet alleen in de binnenstad met hoge huren, maar juist ook in wijken zoals Kanaleneiland, Overvecht en Zuilen. Dat zijn de plekken waar je echt iets voor mensen kunt betekenen.'

STARTERS

'Syntrus Achmea REF realiseerde de afgelopen jaren 3000 nieuwe woningen in Utrecht, waarvan er zo'n 2500 voor de betaalbare huur. Dat is goed nieuws voor starters. Veel afgestudeerden willen graag in Utrecht blijven wonen, maar kunnen nu nergens terecht. Zorgelijk, vindt **Edvard van Luijn**. 'Je hebt als stad die mensen keihard nodig. Dat hebben we gezien in Rotterdam: daar trok jarenlang iedereen na zijn studie weg, met als gevolg dat ook de bedrijven vertrokken. Studenten staan garant voor bedrijfsleven en voorzieningen, dus moet je die kennis behouden voor de stad. Met ons kun je afspraken maken voor de lange termijn om die doelgroep ook te bedienen.'



1

SYNTRUS ACHMEA REALISEERDE DE AFGELOPEN JAREN 3000 NIEUWE WONINGEN IN UTRECHT, WAARVAN ER ZO'N 2500 VOOR DE BETAALBARE HUUR.

1_Overvecht

MIDDENINKOMENS EN OUDEREN

Naast starters hebben ook de middeninkomens de volle aandacht, stelt **Edvard van Luijn**: 'Ook de brandweerman, de verpleger en de leraar komen steeds moeilijker aan een woning. Dat is echt een probleem, want deze mensen vormen de ruggengraat van de samenleving. Als zij vertrekken, neemt ook het voorzieningenniveau af, en dat heeft grote consequenties. Daarom bouwen wij bewust ook voor deze doelgroep.'

Een ander speerpunt zijn de ouderen. Nu in Leidsche Rijn en Tuindorp de kinderen massaal de deur uit gaan, willen hun ouders graag terug naar de stad, en kleiner wonen. Logisch, en ook strategisch, want de eengezinswoningen die zij achterlaten, dragen bij aan de doorstroom voor gezinnen. Geschikte appartementen zijn

echter schaars. Het realiseren van huisvesting voor deze groep is de komende jaren dan ook een belangrijk focuspunt voor Syntrus Achmea in Utrecht en omgeving.

SAMENWERKING SHH

Het mooie is: het grootste deel van wat deze belegger realiseert, is geschikt voor alle doelgroepen. Neem de recent opgeleverde starterswoningen Lux en Pax op de Beneluxlaan: 60 m2 en een huur van 720 euro. 'Een mooi complex, zegt **Bart Visscher**. Maar niet iedereen die is afgestudeerd, verdient ineens 3000 euro per maand. Dankzij

samenwerking met Jebber (dochter van studentenhuusvester SSH) kun je hier ook met een lager inkomen terecht voor een sociale starterswoning onder de 720

2



3



4

euro. Zo bieden we samen een totaalpakket, waarmee starters kunnen doorstromen. Met dit soort concepten houden we iedereen binnen in Utrecht.’ Maar het complex is niet alleen voor studenten en starters, verzekert **Visscher**. ‘Ook ouderen die op zoek zijn naar reuring, melden zich op de Beneluxlaan. Dat levert een mooie combinatie op.’

BELASTINGKANTOOR

Ook het voormalige Belastingkantoor is een mooi voorbeeld van een complex waar mensen wooncarrière kunnen maken. Het gaat om 460 betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Studentenwoningen met een huur van 520 euro; starterswoningen van 720 euro en 3-kamerappartementen tot 80 m2 van rond de 1000

euro. ‘Hier zit alles in wat we graag doen’, zegt **Bart Visscher** enthousiast.

MEER HOOGBOUW

Minder enthousiast zijn beiden over het tempo van nieuwbouw en de ambities. Merwedekanaalzone en de Cartesiusdriehoek zullen zeker druk van de ketel halen, maar er is meer nodig, stellen ze. ‘Om echt aan de behoefte te kunnen voldoen, moet er intensiever en compacter gebouwd worden. Het is tijd dat de gemeente zijn dorpse invalshoek loslaat. We moeten meer de lucht in. Niet direct 100-plus, maar 60 a 70 meter hoog bouwen, zou op meer plekken bespreekbaar moeten zijn. En die plekken zijn er. ‘Die verdichting moet wel samengaan met serieuze investeringen in infrastructuur en nieuwe

5



LEUKSTE WINKELSTRAAT?

Edvard van Luijn:
Choorstraat
Bart Visscher:
Oudegracht en
Twijstraat

FAVORIEETE RESTAURANT?

Edvard van Luijn:
WT urban Kitchen
Bart Visscher: De
Goedheyd

- 2_ *Edvard van Luijn*
- 3_ *Kanaleneiland*
- 4_ *Gerbrandystraat*
- 5_ *Churchillaan*
- 6_ *Bart Visscher*

WAAR KOMT U TOT RUST IN DE STAD?

Edvard van Luijn:
varen op de
grachten
Bart Visscher:
Wilhelminapark
en restaurant,
Park Oog in Al,
Botanische tuinen
universiteit Utrecht

6



VERBORGEN PARELTJE IN UTRECHT?

Edvard van Luijn:
Isotopenweg
Bart Visscher:
Sterrenburg met
tuin

OV-verbindingen, benadrukken ze. Anders loopt de stad vast. ‘We hebben nu al fietsfiles in Utrecht.’

INTEGRALE AANPAK

Maar wijken verbeteren is meer dan woningen bouwen en een fietspad aanleggen. Daarom investeert Syntrus Achmea ook in kantoren, winkels, voorzieningen, mobiliteit en maatschappelijk vastgoed. ‘Wij willen het hele palet inzetten om samen met de gemeente, corporaties en beleggers wijken aan te pakken en beter te maken. Op onze recent opgeleverde locaties als Oudenoord en Museo op de Lange Nieuwstraat zijn in samenwerking

met We Drive Solar elektrische deelauto’s geplaatst om de parkeerdruk en het milieu van de binnenstad te verbeteren. Ook faciliteren we zaken als kinderopvang of een kleine supermarkt. Met Who Dares –winnend concept van de prijsvraag Who Cares – laten we zien dat we in staat zijn om de toenemende zorgbehoefte te koppelen aan stedelijke verduurzaming. Met een integrale aanpak kunnen wij een monotone wijk als Overvecht echt een *up swing* geven. We willen samen kijken wat er nodig is in een wijk en dat vervolgens realiseren. Dat is echt de opgave van de toekomst, en daar gaan we de komende tijd vol op inzetten.’ ■