

**ROB VESTER**

DIRECTOR SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE

WINTER  
GASTEN

# DE SNEL STIJGENDE PRIJZEN VAN WONINGEN ZIJN EEN ZORG

‘Utrecht moet in korte tijd veel extra mensen huisvesten. Met verdichting en transformatie komen we een heel eind, maar als dat niet toereikend is, moeten we *out of the box* gaan denken. Als het niet in de lengte kan, dan moet het in de hoogte. Voor de leefbaarheid in Utrecht is het cruciaal dat de middeninkomens niet uit de stad worden gedrukt.’







Rob Vester is gefotografeerd in Utrecht.

**JE WILT GRAAG  
POPULAIR ZIJN,  
MAAR OOK WEER NIET  
TE POPULAIR,  
WANT DAN LOOP  
JE DE KANS  
DAT DE LEEFBAARHEID  
OP DE TOCHT  
KOMT TE STAAN**

Stedelijke ontwikkeling heeft veel weg van evenwichtskunst. Je wilt graag populair zijn, maar ook weer niet té populair, want dan loop je de kans dat de leefbaarheid op de tocht komt te staan. Utrecht heeft genoeg in huis om dat scenario te voorkomen, stelt Rob Vester. Dat vergt duidelijke keuzes en een stevige dosis lef. ‘Stadsontwikkeling is een doorgaand proces.’

Elke stad heeft zijn eigen karakter en zijn eigen bewoners en maakt zijn eigen ontwikkeling door. Daar kun je allerlei labels op plakken en theorieën op loslaten, maar Rob Vester maakt het graag overzichtelijk: ‘Van de vier grote steden loopt Amsterdam op kop, maar Utrecht zit er vlak achter.’ De geografische positie is een asset, stelt Vester. ‘Utrecht is het knooppunt van Nederland, de centrale hub. Dat heeft een enorme aantrekkingskracht. Daarnaast heeft de stad een goede universiteit die als magneet fungeert, en een gezellige binnenstad die qua sfeer vergelijkbaar is met Amsterdam. Het is de hoofdstad van de provincie met ook de gemoedelijkheid van een provincie stad – een unieke mix. Dat alles zorgt voor een enorme potentie, en die wordt goed benut. Neem Hoog Catharijne. Tot voor kort een deprimerende plek waar je alleen langskwam op weg naar iets anders. Nu wordt het een winkelcentrum dat aan alle kanten kwaliteit uitstraalt. Voor een ov-knooppunt is dit een waardige entree naar de stad. Een mooi visitekaartje.’

De hele wereld weet inmiddels waar Utrecht ligt. De stad heeft een grote aantrekkingskracht. Dat uit zich in een grote vraag naar zowel woningen als kantoren, met name in de binnenstad. Utrecht zal de komende jaren alles uit de kast moeten trekken om daaraan te voldoen. Daarbij kan het de hulp van partijen als Syntrus Achmea Real Estate & Finance goed gebruiken. Dit bedrijf verwerft vastgoed voor institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en



## TERUGBLIK 2017

**WAT WAS DIT JAAR HET BELANGRIJKSTE MOMENT VOOR SYNTRUS ACHMEA?**  
Het winnen van de inhoudelijke prijsvraag “Who cares?”

**WAT ZIJN JULLIE TOP 3-PROJECTEN?**  
- Wijnhavenkwartier Den Haag: publieksprijs best gerealiseerd woningbouwproject.  
- Emerald Amsterdam: publieksprijs Amsterdam  
- “Who dares?” winnaar van de Rijksbouwmeester-prijsvraag “Who cares?”

**WAT WAS DE BELANGRIJKSTE LES VAN HET AFGELOPEN JAAR?**  
Never a dull moment.

verzekeraars. De belangrijkste pijlers zijn woningen, winkels en zorgvastgoed. Daarbij is de blik altijd gericht op de lange termijn, omdat institutionele beleggers zich voor tientallen jaren aan hun investering verbinden. De gemeente Utrecht en Syntrus Achmea hebben samen al een lange historie. Beide geloven in langjarig commitment. Daarom sloten ze midden in de crisis een intentieovereenkomst om driehonderd woningen per jaar neer te zetten. De projecten variëren van grondgebonden woningen in Leidsche Rijn tot studentenwoningen en appartementen in en rond de binnenstad. Daarnaast beheert Syntrus Achmea ook flink wat winkelvastgoed in de gemeente. Ook is Syntrus betrokken bij bijna alle grote ontwikkeltrajecten die er voor de komende jaren op stapel staan, zoals de Cartesiusdriehoek, het Merwedegebied en het Jaarbeursterrein. Namens zijn klanten zou Vester daar graag het stationsgebied aan toevoegen.

**UTRECHT IS BOOMING. BETEKENT DAT BINNENKORT 'AMSTERDAMSE TOESTANDEN'?** 'Dat denk ik niet. Het gaat er hier allemaal wat minder heftig aan toe dan in de hoofdstad. De gekte van Amsterdam met een onbetaalbare binnenstad en uitwassen van vermogenden die er een pied-à-terre willen of UNESCO-pandjes sparen, gaat aan Utrecht gelukkig voorbij. Dat laat onverlet dat ook hier serieuze problemen kunnen optreden als de stad onvoldoende aan de vraag naar betaalbaar vastgoed kan voldoen. Maar zover is het nog niet.'

**WAT MOET ER GEBEUREN OM DAT TE VOORKOMEN?** 'Als je veel extra mensen wilt huisvesten, moet je ten eerste nadenken over verdichten. Compact wonen is een belangrijk instrument voor de toekomst van steden. Uit onderzoek blijkt dat niet de grootte van de woningen belangrijk is, maar de aanwezigheid van voorzieningen in de buurt. Openbaar vervoer, winkels, scholen theaters e.d. Als die er zijn, willen mensen best wat kleiner wonen. Ten tweede heeft Utrecht rondom het centrum een aantal grote ontwikkellocaties die zich lenen voor transformatie.

Daarmee is Utrecht uniek in de G4. En daar valt veel winst te behalen als de gemeente hier slim mee omgaat. Daarnaast zien wij ook kansen in sociaal-economisch zwakkere wijken. Deze wijken hebben nu vaak een eenzijdige bevolkingssamenstelling met alle problemen van dien, maar daar is best iets aan te doen. Zo hebben wij bewust geïnvesteerd in Kanalen-eiland en Zuilen, omdat we erin geloven dat je die wijken kunt verbeteren door er langjarig te investeren en een gemengd woningaanbod te realiseren, zodat er een gezonde diversiteit ontstaat. Een goede mix van koop en huur, sociale woningbouw en vrije sector is daarbij cruciaal. Daarvoor zullen ontwikkelaars, beleggers, corporaties en gemeenten de handen ineen moeten slaan.'

**WAT ALS DAT NIET VOLDOENDE SOELAAS BIEDT?** 'Dan moet je out of the box gaan denken. Als het niet in de lengte kan, dan moet het maar in de hoogte. Utrecht heeft nu nog relatief weinig hoogbouw. Daar liggen mogelijkheden.'

**STAAT DE HISTORISCHE BINNENSTAD DAN NIET OP DE TOCHT?** 'De historische binnenstad is niet in één dag gebouwd, maar gegroeid in een proces van eeuwen. Stadsontwikkeling is een doorgaand proces. Het is best vreemd dat we de binnenstad nu als iets statisch beschouwen waar we vanaf moeten blijven. Daarmee zet je eigenlijk een streep door de verdere ontwikkeling en wordt het een museum. Dat kan een keuze zijn, maar als belegger hebben wij een langetermijnvisie, en daar past in dat de stad zich moet doorontwikkelen. Maar dat moet dan wel gefaseerd gebeuren. Het probleem in Nederland is dat we te veel, te snel, op te weinig grond willen realiseren. Daardoor krijg je uniforme wijken die een afspiegeling vormen van een bepaalde periode. De portieketageflats van de jaren 50, de galerijflats van de jaren 60, de "bloemkoolwijkjes" van de jaren 70, etc. De kracht van de binnenstad is juist dat er veel stijlen door elkaar heen staan. Dat zou een les moeten zijn. Grootschalige ontwikkeling zou je eigenlijk altijd gefaseerd moeten uitvoeren, zodat er een levendig beeld ontstaat. Prach-



© Shutterstock

## INSPIRATIE BRON

Richard Branson

Een inspiratiebron zoeken op je 55ste is geen eenvoudige klus. Toen ik jong was liet ik me makkelijk inspireren, maar inmiddels weet ik dat alles ook een keerzijde heeft. Grootsheid op een bepaald vlak gaat vaak samen met misère op een ander vlak. Iedereen die ergens steengoed in is, heeft daarvoor wel iets moeten laten, of dat nu in de gezinssfeer is of fysiek. Als je dat weet, is het de vraag of een voorbeeld nog wel zo inspirerend is.

Dat neemt niet weg dat ik op onderdelen wel bewondering kan hebben voor mensen, zoals een Richard Branson. Branson is zwaar dyslectisch, maar dat is voor hem geen belemmering geweest om zijn bedrijf te laten uitgroeien tot een multinational. Hij kan geen contract lezen, maar heeft wel een vliegtuigmaatschappij. Dat getuigt van doorzettingsvermogen. Hij streeft bijzondere doelen na, zoals met een luchtballon de wereld rondvliegen. Hij zoekt de grenzen op en denkt niet in belemmeringen maar in kansen. Dat kan ik wel waarderen.

Die instelling hebben wij bij Syntrus Achmea ook. In Leiden was er het 'Gat van Van der Putte'. Een terrein in het stationsgebied dat twintig jaar braak heeft gelegen, omdat niemand er brood in zag. Wij zijn daar op het dieptepunt van de crisis aan de slag gegaan en hebben dit stukje stad weer tot leven gebracht. Met doorduwen, masseren en out-of-the-boxdenken kom je een heel eind. Zo hebben we ons in Utrecht met het project Oudenoord niet uit het veld laten slaan toen bleek dat we de parkeer-

norm niet haalden, maar zijn we gaan zoeken naar een innovatieve oplossing waardoor het wél kon. Dat leidde tot een verrassend resultaat: zonnepalen op het dak om de deelauto's van onze huurders op te laden. Ook op Kanaleiland hebben we onze nek uitgestoken. Een gebied waar iedereen met een grote boog omheen liep, maar wij geloofden erin en wilden erin investeren.

Je moet nooit opgeven. In jezelf blijven geloven, ook als het tegenzit. Misschien wel juist als het tegenzit. Zo zijn wij nog niet betrokken bij de ontwikkelingen in het stationsgebied in Utrecht, terwijl we daar wel een logische partner voor zijn en we gezien onze ervaring met binnenstedelijke transformaties daar ook zeker iets te bieden hebben. Dus moet je zorgen dat je de andere partijen daarvan overtuigt. Hoe weten we nog niet, maar daar gaan we Bransoni-aanse oplossingen voor verzinnen!

Rob Vester





## VOORUITBLIK 2018

### WAT WORDT DE GROTE UITDAGING VOOR 2018?

Een mooi project op of nabij  
Utrecht Centraal.

### WELKE MOOIE PROJECT OF MOOI PLAN STAAT OP STAPEL?

Sint Jacob: 300 zorgap-  
partementen in de Plantage  
Middenlaan te Amsterdam.

### WAT GA JE KOMEND JAAR ANDERS DOEN?

Nog beter doen!

tige hoogbouwtorens in het centrum moet je volgens mij niet op voorhand uitsluiten.'

**HEEFT UTRECHT GENOEG AMBITIE?** 'De stad is in sommige opzichten zeer ambitieus. Niet iedere stad neemt als thema "gezond stedelijk leven". Mede door dit thema loopt Utrecht echt voorop op een aantal terreinen. De gemeente heeft een duidelijke visie op een duurzame inrichting van de binnenstad en is druk bezig met het verlagen van de parkeernormen. Dat doet echt iets met de binnenstad. Wij denken daar actief in mee. Wij willen onze huurders niet alleen betaalbare en duurzame woningen bieden, maar houden ons ook bezig met de mobiliteit van de toekomst. Dat leidt tot creatieve concepten. Zo hebben we bij ons appartementencomplex Oudenoord zonnepanelen op het dak gezet die de batterijen opladen voor de elektrische deelauto's van de huurders. Op die manier dragen we bij aan de leefbaarheid van de stad.'

**WAT IS ER NOG MEER NODIG OM DE STAD LEEFBAAR TE HOUDEN?** 'Het is cruciaal voor de leefbaarheid dat de middeninkomens niet de stad uitgedrukt worden. Uit dat oogpunt zijn de stijgende prijzen een grote zorg. Onze focus ligt op middeldure huurwoningen, van 700 tot 1.000 euro. Die zijn bedoeld voor de middenklasse: onderwijzers, politieagenten en brandweermannen. Beroepsgroepen die te veel verdienen voor sociale huurwoningen en te weinig om mee te kunnen in de explosief gestegen prijzen in de koopmarkt, zeker nu de regels voor hypotheekverstrekking zijn aangescherpt. Het is belangrijk deze mensen aan de stad te binden, want zij zijn de smeerolie in de stad – keihard nodig om de stad leefbaar te houden. Je wilt niet in een stad wonen waar de brandweerman of de politieagent niet op tijd komt opdagen omdat-ie vastzit in de ochtendspits vanuit een verre buitenwijk.

In Londen is het normaal om drie uur in de trein te zitten om op je werk te komen. Dat moeten wij niet willen. In zijn algemeenheid is het heel verstandig om naar onze grote broertjes en zusjes in het buitenland te kijken en daarvan te leren. In Londen en New York heeft de markt zijn werk gedaan en daar zien we nu de excessen. Daarom zetten wij in op betaalbare woningen voor groepen die je als stad niet kunt en wilt missen.'

### WAT WENS JIJ DE VASTGOEDWERELD TOE VOOR 2018?

'Meer creativiteit en lef. We hebben zware jaren achter de rug, maar de crisis had ook een goede kant. Er was ruimte voor kleine innovatieve partijen met onconventionele ideeën en disruptieve businessmodellen. Het was topsport wat die gasten deden! Een welkome aanvulling in een landschap dat gedomineerd wordt door grote organisaties. Het voordeel van die gevestigde partijen is dat ze geld hebben. Het voordeel van kleine start-ups is dat ze innovatief zijn en out-of-the-box denken. Hoe mooi is het als je die twee dingen kunt verbinden! Daarom hebben we in 2017 een lunch georganiseerd voor *disrupters* in de vastgoedsector om te kijken of we tot samenwerking konden komen. Wij hebben een aantal van deze partijen geholpen met funding en stonden garant voor de afname, zodat zij hun project konden realiseren. Dat zijn win-winsituaties. Zo zijn we in Utrecht in zee gegaan met Sustay in het project B@start. Een kleine partij die 149 starterswoningen wilde realiseren in Leidsche Rijn Centrum om zo wonen in de stad voor kleine huishoudens betaalbaar te houden. Kleine eenheden in een Vinex-wijk, dat was best spannend, maar wij vonden het een aansprekend idee. Dergelijke initiatieven geven veel energie en dragen bij aan creatieve oplossingen voor de grote uitdagingen waar we met z'n allen in de stad voor staan. Laten we met z'n allen proberen de creatieve vibe vast te houden.'