



BETAALBAAR WONEN IN DE STAD



GERT-WIM BOS

studeerde Bouwmanagement & Vastgoedbeheer aan de Technische Universiteit Delft. Hij begon zijn loopbaan bij Twynstra Gudde Management Consultants en stapte in 2002 over naar de commerciële projectontwikkeling. Hij werkte vervolgens 8 jaar bij Multi Vastgoed. Gert-Wim heeft ruime ervaring in het ontwikkelen van kantoren, hotels, woningen en multifunctionele programma's. Hij heeft aan de basis gestaan van de start van COD in 2010. Vanaf 1 december 2013 heeft hij als directeur de dagelijkse leiding bij COD.



NIRAJ SEWRAJ

studeerde Real Estate & Housing aan de Technische Universiteit van Delft. Hij is adviseur Kennismanagement bij BPD Gebiedsontwikkeling en founder van Scintillant. Niraj was hiervoor werkzaam bij Deloitte Real Estate & Partnerships en Pakhuis de Zwijger. Hij heeft ervaring met innovatie, kennisdeling en uitwisseling en het vormen van samenwerkingen.



ZEF HEMEL

is planoloog. Sinds januari 2012 bezet hij de Wibautleerstoel aan de Universiteit van Amsterdam als bijzonder hoogleraar Grootstedelijke Vraagstukken. Hemel studeerde Geografie aan de Rijksuniversiteit te Groningen en promoveerde in de Letteren aan de Universiteit van Amsterdam (1994) op het werk van stedenbouwkundige Cornelis van Eesteren in de IJsselmeerpolders. Hij was jurylid tijdens de bijeenkomst van Stichting Wiechert.



GERT-WIM BOS

‘PIONIEREN KAN OVERAL, MAAR IN AMSTERDAM GEBEURT HET SNELLER ’

Wat is uw visie op het creëren van betaalbare woningen?

‘COD heeft inmiddels veel ervaring met het creëren van betaalbare woningen. Veelal komen deze op onontgonnen plekken, de zogenaamde ‘brown fields’. Het zijn plekken die in de beginfase van het ontstaan van een woonmilieu zitten. Een voorbeeld daarvan is de ontwikkeling van het NDSM terrein. Deze voormalige scheepswerf biedt na herontwikkeling wonen, kantoren, onderwijs, ontspanning, kleinschalige bedrijvigheid van vooral creatieve bedrijven en retail. De woningen worden kleiner dan een doorsnee woning, zijn daardoor betaalbaarder en dus een prima oplossing voor starters en jonge gezinnen. De woningen worden verhuurd door institutionele beleggers. Ik vind dat er veel locaties zijn die zich kwalificeren om op deze manier herontwikkeld te worden. Betaalbaar wonen op de Zuidas zal een stuk lastiger worden. Hoewel de betaalbare woning kleiner is dan een reguliere woning, biedt het toch volwaardige woonruimte met zo'n 50 á 60 vierkante meter woonoppervlak. Er is een brede trend gaande; er is minder behoefte aan bezit. De shared economy is gaande op velerlei gebieden zoals auto's en werkplekken. Dat gebeurt ook met huizen.’

Druk op de woningmarkt

‘Bouwen op onontgonnen plekken is natuurlijk pionieren. Dat kan ook prima in andere grote steden zoals Rotterdam, Utrecht en Den Haag, maar in Amsterdam gebeurt het sneller en is het merkbaarder. Dat komt wellicht omdat de vraag naar betaalbare woningen hier extreem groot is. In Den Haag is overigens ook een dergelijk project begonnen; op de Binckhorst. Dit voormalige bedrijventerrein wordt geleidelijk veranderd in een gebied met veel groen en water. Het wordt aantrekkelijk om daar te werken én te wonen. Ik denk dat door de druk op de woningmarkt dergelijke initiatieven om te gaan bouwen op ‘brown fields’ in een stroomversnelling komen. De doorstroming is nu in volle gang en ook beleggers hebben behoefte aan nieuwe huurwoningen om in te beleggen’.

Ontwikkeling in stroomversnelling

‘Ik voorzie dat er in de grote steden een groot aantal hubs zal verrijzen omdat de druk op de binnenstad anders te groot wordt. We zien het al gebeuren in Amsterdam Noord, Diemen en in Sloterdijk. Gebieden waar eerst alleen gewerkt werd, maken nu een omslag naar een multifunctioneel gebied; werken, wonen en aanwezige voorzieningen. Het worden nieuwe stadscentra die de druk op de binnenstad gaan verlichten. Het openbaar vervoer helpt daar ook aan mee, je bent immers zó van huis op je werk. In Amsterdam Zuid Oost rond de Arena zijn de voorzieningen al op orde, ook dit gebied wordt een nieuw en multifunctioneel stadscentrum. Ik denk dat deze tendens zich niet alleen in Amsterdam, maar ook in de andere grote steden, zal voortzetten. Zowel de economische als de demografische groei én de financiële druk van beleggers die graag willen investeren in woningen, brengen deze ontwikkeling in een stroomversnelling’.

6 DE PROPOSITIE IS HET BIEDEN VAN EEN ZORGELOZE BETAALBARE ERVARING VAN LEVEN IN DE STAD



NIRAJ SEWRAJ

Betaalbaar leven in de stad 'Ik zie verschillende oplossingen om betaalbaarheid mogelijk te maken. Van kleinere appartementen tot het delen van voorzieningen. In Engeland zien we constructies zoals shared ownership waar men in verschillende tranches eigenaar kan worden van een woning. In Zwitserland en Duitsland werkt men met coöperatieve modellen waar bewoners samen de boel 'runnen' en de kosten delen. Ik pleit voor verruiming van het begrip betaalbaarheid omdat dit helpt andere concepten te verkennen. Stel dat we het niet meer hebben over betaalbaar wonen maar over betaalbaar leven. Zo maken stedelingen naast het 'wonen' ook gebruik van services en producten in domeinen zoals werken, ontspannen en verplaatsen om te leven in de stad.'

Community coöperaties 'Dit bracht mij op het idee van BEE-HIVES: coöperaties waarin communities in multifunctionele gebouwen collectief ondernemen en services aanbieden. De propositie is het bieden van een zorgeloze betaalbare ervaring van leven in de stad. Technologie maakt dit mogelijk en gemakkelijk. Ik zie een city service-platform waar men gebruik van kan maken. Verschillende service-leveranciers uit de domeinen wonen, werken, ontspannen en verplaatsen, kunnen aansluiten en hun diensten aanbieden. Het werkt zo: een woningzoekende koopt een aandeel in een BEE-HIVE. Door het kopen van een aandeel wordt deze woningzoekende een member van de community en heeft daarmee toegang tot een zorgeloze ervaring van wonen, werken, ontspannen en verplaatsen in de stad, afgestemd op de individuele behoefte. Het aandeel (eigendom) kan de woningzoekende kopen met eigen geld of via een hypotheek bij een bank. Dat aandeel kan later weer verkocht worden. Members betalen daarnaast ook elke maand huur aan de belegger, die mede-eigenaar is van het gebouw en investeert in de collectieve voorzieningen en de aangeboden services in het gebouw. Het totaal aan lasten van wonen in het gebouw en de services van het platform zit in één pakket voor 'leven' in de stad in plaats van 'wonen' in de stad.'

Samen verdienen 'Members kunnen op verschillende manieren 'punten' verdienen. Bijvoorbeeld door de woning via het city service-platform te verhuren via Airbnb, parkeerplek via ParkBee of auto via Snappcar. Daarnaast spaart een member extra punten door andere services te gebruiken. Omdat een BEE-HIVE in veel gevallen een commercieel programma exploiteert, wordt het resultaat gedeeld met de members die als aandeelhouder recht hebben op een deel rendement. De members kunnen deze punten alleen lokaal uitgeven bij aangesloten serviceleveranciers. Zo vindt er een kruisbestuiving plaats die bijdraagt aan de lokale economie en werkgelegenheid.'

Service is business 'Het aanbieden van nieuwe vormen van service en gemak is naast een trend, vooral business. Tal van industrieën innoveren op dit vlak om nieuwe producten en diensten betaalbaar en toegankelijk te maken voor een breed publiek. Sommigen kiezen daarbij ook voor een ander verdienmodel zoals pay-for-performance. Ik zie dit vooral in de telecom-, hotel-, leisure- en auto-industrie. In het vastgoed zien we concepten als B.Amsterdam en The Student Hotel voorop lopen. In het vastgoed zijn er voor zover ik weet, geen andere verregaande concepten die een seamless ervaring van service en gemak mogelijk maken. BEE-HIVES bieden hier een oplossing om het serviceniveau te verhogen én geld te verdienen. Ik ben ervan overtuigd dat het gemakkelijker, toegankelijker en betaalbaarder maken van service en gemak kansen biedt voor de vastgoedwereld.'

6 AMSTERDAM EN OMGEVING MOET EEN METROPOOL WORDEN



ZEF HEMEL

Wat is uw visie op het creëren van betaalbare woningen?

'Het grote tekort aan betaalbare woonruimte is een typisch grootstedelijk probleem. Voorheen hadden we de Vinex wijken voor de tweeverdieners, tamelijk luxueus en ruim opgezette wijken waar alles betaalbaar leek dankzij de twee inkomens. Nu echter groeit het aantal 1 persoons huishoudens razendsnel. Zij zoeken de grote steden op en hebben maar één inkomen om van te leven. Betaalbaarheid is voor hen een veel groter probleem. Buitenshuis eten is voor deze generatie heel vanzelfsprekend, vaak ook omdat ze keihard moeten werken om hun leefwijze te kunnen blijven betalen in de grote, dure stad. Ze hebben gewoonweg geen tijd en/of zin meer om nog zelf te koken. Je ziet het aantal delivery diensten dan ook snel toenemen. De keuken kan er bijna uit, dat bespaart ruimte en maakt woonruimte goedkoper. Deze generatie grootstedelijke woningzoekenden leeft totaal anders dan de Vinex- generatie en de creatieve concepten die op de bijeenkomst van Stichting Wiechert gebracht werden, passen daar prima bij. Het gaf ook erkenning, ik ben niet de enige die deze ontwikkeling ziet.'

Geen expats meer

'De woonsector was altijd een volkshuisvestingsvraagstuk. Nu wordt het steeds meer een leefstijlvraagstuk. Inkomens veranderen omdat de vaste baan bijna verdwenen is. De vergrijzing neemt toe en veel mensen zijn afhankelijk van uitkeringen en toeslagen. Wat nu betaalbaar is, is dat over een paar jaar niet meer. In Amsterdam gaat het om een specifieke woningmarkt, het is een typisch internationale woningmarkt. Het woord expat is hier inmiddels vervangen door 'nieuwkomer' en er zijn veel meer dan 50.000 woningen tekort. Dat getal komt voort uit onderzoeken onder zittende bewoners en geeft geen correct beeld van de enorme internationale vraag. De oplossing is minder m2 per woning, in die zin lopen we achter met onze doorzon- en Vinex woningen. De nieuwe internationale wooncultuur is in Aziatische steden al veel verder, terwijl Nederland nog vooral naar de Amerikaanse (suburbane) woningmarkt kijkt en dat is een doodlopende straat.'

Amsterdam als metropool

'De oplossing zit in kleinere woonruimtes en dichter op elkaar met meer en beter OV in en rond de grote steden. Letten op de nieuwe eisen van de jongere generatie harde werkers die leven van één salaris. Ik hoopte dat er tijdens de crisis een omslag zou komen naar deze nieuwe ontwikkelingen, maar de overheid blijft stug in suburbanisatie geloven. Wonen was in de laatste verkiezingsstrijd voor geen enkele partij een issue, maar wat mij betreft moet alles anders en beter. Het is bekend dat ik bewondering heb voor grote duurzame steden, ook Amsterdam en omgeving moeten mijns inziens een metropool worden. Over grote steden wordt nu alleen vol achterdocht gesproken, liefst met benoeming van alle problemen. Ik zie in een metropool juist enorm veel kansen, mogelijkheden en vernieuwing. Ik pleit daarbij voor een organische aanpak, geboren vanuit vertrouwen. Laat de grote stad verder groeien! Ik denk dat de 'knop' in Nederland om moet. De overheid heeft nu teveel zeggenschap, geef die zeggenschap terug aan de burgers zodat er ruimte komt om de nieuwe wooncultuur te verwezenlijken. Minister Blok dacht dat hij klaar was met het onderwerp 'wonen', maar hij is niet eens begonnen.'