

TORONTO: HET 'AMSTERDAM VAN NOORD-AMERIKA'

TRENDRAPPORT



1

Als je met een Hollandse bril naar een buitenlandse metropool kijkt, ben je snel geneigd om vergelijkingen met Nederlandse steden te maken. Er valt in dat verband veel voor te zeggen om Toronto te omschrijven als 'het Amsterdam van Noord-Amerika'.

Overeenkomsten tussen Toronto en Amsterdam zijn er genoeg. De hoofdstad van deelstaat Ontario is multicultureel. Circa 51 procent van de 2,8 miljoen inwoners kan als allochtoon worden omschreven, met roots in maar liefst 230 landen. Net als Amsterdam is Toronto ook een tolerante stad: Ontario was de eerste deelstaat op het hele Amerikaanse continent waar het homohuwelijk werd gelegaliseerd. De huizenprijzen, om tenslotte nog een overeenkomst te noemen, rijzen ook in Toronto de pan uit: tussen februari 2016 en februari 2017 was volgens directeur Joost Captijn van onafhankelijk investmentmanagement bedrijf Cap Invest

Ltd sprake van een gemiddelde prijsstijging van circa 23 procent. Net als in Amsterdam kan dat de kwaliteit van het leefklimaat volgens hem niet drukken. 'Ik woon en werk in een heel dynamische stad met een geweldig leefklimaat. Mede dankzij goede economische vooruitzichten is Canada naar mijn mening een van de meest interessante landen om een fraaie onroerend goed-portefeuille op te bouwen.'

OVERVERHITTING

Helemaal onbevooroordeeld is Captijn niet als hij dat zegt, want gevestigd in Toronto richt hij zich met Cap Invest Ltd sinds 2007 op



3

DE VERWACHTING IS DAT DE METROPOOL TORONTO IN 2036 CIRCA NEGEN MILJOEN INWONERS ZAL HEBBEN



4



5

1 Helicopter view van het waterfront
2 De Toronto Raptors basketbalteam spelen sinds 1995 in de NBA.

3 De 36ste Pride Parade brengt mensen samen om de geschiedenis, moed en diversiteit van de

gemeenschap te vieren.
4 Kensington Market
5 Kruispunt Dundas en Spadina



6



7



9



buitenlandse beleggers die in onroerend goed in Canada willen investeren. En dat zijn er nogal wat. ‘Om de vraag vanuit het buitenland wat te temperen is in Vancouver onlangs een belasting van 15 procent geïntroduceerd, vooral gericht op buitenlandse beleggers in met name residentieel onroerend goed,’ licht hij de hausse toe. ‘Daardoor is de vraag naar residentieel onroerend goed in Toronto nog verder opgelopen. Ook hier is nu besloten om de oververhitting van de woningmarkt en een te hoge schuldenlast bij particulieren, bedrijven en overheden tegen te gaan. De overheid van Ontario komt binnenkort met een pakket maatregelen waaronder een 15 % belasting voor investeerders die vanuit het buitenland in Groot Toronto in onroerend goed willen investeren; aanscherping van woning huur controle; een mogelijke belasting op leegstaande woningen en een programma om de bouw van huur appartementen te stimuleren. Desondanks zijn lokale onroerend goed-experts over het algemeen positief, mede door de demografische groei, de lage rente en het consumentenvertrouwen in de markt.’

Voor de demografische groei die Captijn aanstipt is opmerkelijk: sinds 2015 heeft ‘Groot Toronto’ meer inwoners dan ‘Groot Chicago’ en met 6,8 miljoen inwoners is de ‘Metropool Toronto’ qua inwonertal de vierde van Noord- en Zuid-Amerika, na Mexico City, New York en Los Angeles. De verwachting is dat de Metropool Toronto rond 2036 ruim negen miljoen inwoners zal hebben. ‘Wat Chicago heeft betekend voor de 20^e eeuw, zal Toronto betekenen voor de 21^e eeuw,’ voorspelde *The Guardian* vorig jaar in een artikel waarin Toronto werd omschreven als ‘de meest fascinerende saaie stad ter wereld’.



8

STRINGENTE REGELS

Zolang dat ‘saai’ wordt uitgelegd als ‘stabiel’, ‘degelijk’ en ‘betrouwbaar’, heeft Captijn er vrede mee. ‘Toronto is het financiële centrum van Canada en er zijn veel internationale bedrijven gevestigd, zoals Coca Cola, Ford/General Motors, General Electric, KPMG, Siemens en Samsung. Mede dankzij de stringente regels waar banken en financiële instellingen aan gebonden zijn, is de financiële crisis die de hele wereld vanaf 2008 in zijn greep had grotendeels aan Toronto voorbij gegaan. Anders dan in Nederland, heeft ook de woningmarkt de afgelopen vijftien jaar geen dip gehad.’

Dat is mede te danken aan het ruimhartige immigratiebeleid van de regering-Trudeau. De verwachting is dat er dit jaar alleen al in Ontario met de bouw van 97.000 woningen zal worden gestart. Als het om commercieel onroerend goed gaat, wordt dit jaar in Canada een transactievolume van 31,9 miljard dollar verwacht.

6 Op billboard met 6.228.886 luisteraars per maand op spotify, de amsterdamse dj's Yellow Claw.

7 ‘Say cheese’ voor de Ernst and Young Tower in de Commerce Court yard.

8 Directeur Joost Captijn van onafhankelijk investmentmanagement bedrijf Cap Invest Ltd

9 Helicopter view

10 Het Royal Ontario Museum vanaf de straat.

11 Het Royal Ontario Museum vanuit de lucht.

12 De Hockey Hall of fame is een museum dat is toegewijd aan de IJshockey-historie.

13 Het Air Canada Center waar vorige jaar de World Cup of Hockey 2016 toernooi werd gehouden.

14 De Toronto Blue Jays de enige honkbalclub die buiten de VS de World Series hebben gewonnen.



10



11



12

13



14





15



16

Toronto ligt aan het Lake Ontario, wat vergeleken met de rest van Canada voor een milder klimaat zorgt. ‘Als je de stad nadert vanaf het water, is bijna ieder gebouw dat je ziet twintig jaar of jonger,’ stelde *The Guardian* vorig jaar geïmponeerd vast. ‘In 2005 telde de stad dertien wolkenkrabbers. Momenteel zijn dat er bijna vijftig en er zitten er 130 in de pijplijn.’

ONDERGRONDSE STAD

Alle nieuwe wolkenkrabbers ten spijt, blijft de in 1976 gebouwde CN Tower met een hoogte van 553 meter dé blikvanger én toeristenmagneet van Toronto. In ‘de meest multiculturele stad ter wereld’ is het niet verwonderlijk dat het aanbod op het gebied van horeca, retail en cultuur enorm divers is. Toronto telt maar liefst zes China Towns en daarnaast onder andere een ‘Greek Town’ en een ‘Italy Town’. ‘En niet te vergeten een ondergrondse stad,’ benadrukt Captijn. ‘PATH. Dertig kilometer aan infrastructuur en winkelvoorzieningen, die belangrijke kantoren, hotels, Union Station en de ondergrondse met elkaar verbinden.’

Een belangrijk onderdeel van PATH is het Toronto Eaton Centre, met meer dan 250 winkels op 150.000 m2 een van de grootste winkelcentra van Canada. ‘Het is een van de winkelcentra waar op drie verdiepingen kan worden gewinkeld,’ weet Captijn. ‘Met de luxe Pusateri’s als grote trekpleister, bevindt zich op min 1 een succesvol foodcourt.’

Wat het winkelaanbod betreft kan Toronto zich sowieso meten met New York, een stad waarvoor de hoofdstad van Ontario in filmopnamen vaak figureert. ‘Winkelen kan op heel veel verschillende manieren,’ verzekert Captijn. ‘Topwinkels bevinden zich in The Mink Mile, Bloor Street, Queen St. West, Yorkville en Yorkdale, een 160.000 m2 groot luxueus

winkelcentrum dat eigendom is van Oxford Properties en vestigingen bevat van onder andere Versace, Bulgari, Burberry, Cartier, Chanel, Gucci, Prada, Kate Spade, Tory Burch, Moncler en Jimmy Choo. Saks Fifth Avenue en Nordstrom zijn enkele van de ketens uit de Verenigde Staten die recent in Toronto zijn geland. De moeite waard zijn ook Pacific Mall, een Aziatisch winkelcentrum even buiten de stad, de St. Lawrence Market, voor groente, vlees, vis en noem maar op, en de bohemian Kensington Market, met een leuke mix van restaurants, winkels en kleine bedrijfjes.’

Toronto mag dan niet de hoofdstad van het land zijn (dat is Ottawa), met een serie festiviteiten en evenementen staat de ‘informele hoofdstad’ in 2017 uitvoerig stil bij het 150-jarig bestaan van Canada. Hoewel de mogelijkheden in het gemiddelde Toronto eindeloos zijn, kiest Captijn toch meestal voor de binnenstad. ‘Down town zijn er ontelbare restaurants en cafés. Succesvolle nieuwe restaurantformules zijn Earl’s en Joey’s en The Cactus Club uit British Columbia. Een populair uitgaansgebied is ook King St. West, waar veel oude gebouwen zijn getransformeerd in restaurants, clubs en cafés. *The Day After* een avondje uit is het altijd leuk om langs het strand van Lake Ontario te lopen, te zwemmen of een ijsje te eten.’

LUXEPROBLEEM

In een stad die al zo lang *booming* is, is het niet verwonderlijk dat het stadsbestuur alles op alles moet zetten om de infrastructuur gelijke tred te laten houden met de verdichting van de metro-pool en de duurzame uitbreiding met nieuwe wijken om te wonen en/of te werken. Volgens Captijn gebeurt dat ook: er is in Canada 125 miljard dollar gestort in een ‘infrastructuurinvesteringfonds’, dat onder andere wordt gebruikt om het openbaar vervoer een impuls te geven.

- 15 T & T is Canada’s grootste aziatische supermarkt keten.
- 16 De St Lawrence Market.
- 17 De Power Plant Contemporary Art Gallery uitsluitend bestemd is voor hedendaagse beeldende kunst
- 18 Apple store in het Yorkdale winkelcentrum
- 19 Spadina Avenue
- 20 A Taste of Little Italy festival voor food lovers ieder jaar in juni
- 21 Loblaw is deel van het grootste winkel concern van Canada (onder andere

- T&T zie foto 16 is deel van het concern)
- 22 Overal populaire Abercrombie & Fitch
- 23 Een koffiewinkel in Greektown Danforth.
- 24 Eaton Centre, met meer dan 250 winkels op 150.000 m2 een van de grootste winkelcentra van Canada



18



19



20

WAT HET WINKELAANBOD BETREFT KAN TORONTO ZICH METEN MET NEW YORK



21



24



17



22



23