

AMVEST
WIM WENSING, CHIEF INVESTMENT OFFICER
BAS VAN DE VEN, DIRECTOR DEVELOPMENT & TRANSACTIONS

‘WIJ KOMEN OM TE BLIJVEN’

Een modern transparant kantoor, midden in ontwikkelgebied Cruquius. Het nieuwe pand van Amvest aan de Entrepothaven in Amsterdam laat er geen twijfel over bestaan: dit bedrijf gelooft in zijn eigen gebieden. En terecht. De unieke combinatie van ontwikkelen en beleggen leidt tot gelukkige huurders en tevreden beleggers.

Waar andere ontwikkelaars en beleggers in de crisis meer terughoudend werden, is Amvest door blijven gaan met investeren en acquireren. Dat, plus het vasthouden aan haar visie om zowel belegger als ontwikkelaar te blijven, heeft ervoor gezorgd dat Amvest nu zo’n 10.000 woningen in de pijplijn heeft in de regio Amsterdam. Vooral in het middensegment, waar zoveel vraag naar is. Deze ontwikkelaar en belegger opereert vanuit een pure langetermijnvisie en is daardoor in staat anticyclisch te investeren. Vooral in Noord is het nu goed vertegen-

woordigd met projecten als Overhoeks, Hamerkop, Kop Grasweg en Shipdock. Amvest ontwikkelt voor een divers publiek, met de focus op vrijesectorhuurwoningen in het middeldure segment. Omdat dat is waar Amsterdam schreeuwend behoefte aan heeft, maar ook omdat dat uit beleggingsoogpunt het meest interessant is. ‘Ontwikkelen en beleggen gaan bij ons hand in hand’, verklaart **Wensing**. ‘Investeren in een gebied betekent voor ons ook: investeren in onze beleggingen. We kiezen voor de beste plekken en duurzame kwaliteit. Want wij



1_ Op het voormalige Shellerrein Overhoeks realiseert Amvest met Ymere ruim 1.600 huur- en koopwoningen.



2

komen ergens om te blijven. We zijn van begin tot eind betrokken bij de ontwikkeling van een gebied. En na realisatie, blijven we betrokken als eigenaar en beheerder van de huurwoningen. Die jarenlange betrokkenheid is uniek en vormt onze grootste kracht.’

KWALITEIT

Van de Ven beaamt dat. ‘Onze aanpak vertaalt zich op alle fronten in kwaliteit. Omdat wij beleggen in onze eigen ontwikkelingen, moeten gebieden ook voor de lange termijn goed zijn. De druk op Amsterdam is groot. Stijgende bouwkosten en hoge grondprijzen maken het soms best lastig om die kwaliteit overeind te houden. Maar gelukkig staan onze aandeelhouders vierkant achter ons. Institutionele beleggers die net als wij oog hebben voor de lange termijn en daarom kwalitatief hoogwaardige gebieden willen realiseren. We werken vaak in bestaand stedelijk gebied aan complexe industri-



3

2_ ‘Noorderkaap’ wordt een duurzame woon-werkwijk aan de Kop Grasweg in Noord.
3_ De boardwalk langs de waterkant op Cruquius, een gebiedsontwikkeling van Amvest.

4

ele gebiedsontwikkelingen. Dat is super uitdagend. Het vraagt een enorme lenigheid om elke keer weer oplossingen te vinden voor alle problemen. Fantastisch om op die manier mee te kunnen bouwen aan de stad!

GEBIEDSONTWIKKELING

Om de grootst mogelijke toegevoegde waarde te kunnen leveren, richt Amvest zich graag op hele gebieden, in plaats van op losse panden. **Wensing**: 'De woonbeleving van mensen hangt nauw samen met de omgeving. Mensen huren of kopen geen huis, maar een fijne plek om te wonen. Daarom investeren wij niet alleen in gebouwen, maar ook in zaken als veiligheid, bereikbaarheid, voorzieningen en de kwaliteit van het openbaar gebied. Neem Cruquius. Een van de eerste dingen die we daar hebben gedaan, is het aanleggen van een grote boardwalk langs de hele waterkant. Dat is best een dure grap, maar we kiezen er bewust voor om dat te doen, omdat je daarmee een grote toegevoegde waarde creëert voor een gebied. Ook al wordt er nog volop gebouwd, je ziet mensen al gezellig op de vlonder zitten, wandelen, of erlangs zwemmen. Dat zorgt voor een levendige sfeer. En uiteindelijk vertaalt zich dat ook door naar de waarde van het vastgoed'

DUURZAAMHEID

Ook duurzaamheid is een belangrijke schakel in de kwaliteitsketen. '40 procent van de CO2-uitstoot wordt veroorzaakt door de gebouwde omgeving. Duurzaamheid doet er dus echt toe', zegt **Wensing**. Daarom worden alle eengezinswoningen – nieuwe en bestaande – voorzien van zonnepanelen en is Amvest een enthousiaste deelnemer aan de jaarlijkse GRESB Sustainability benchmark. Met goede resultaten: het Amvest Residential



'WIJ GAAN NIET VOOR DE HOOGSTE OPBRENGST PER PROJECT, MAAR VOOR EEN KWALITATIEF HOOGWAARDIG GEBIED OP LANGE TERMIJN'

Core Fund en het Amvest Living&Care Fund scoorden respectievelijk 4 en 5 sterren van de te behalen 5. Maar de grootste winst valt volgens **Wensing** te behalen in de bestaande bouw. 'Nieuwbouw maakt maar een fractie uit van het totale woningbezit in Nederland. Het merendeel bestaat uit oudere, slecht geïsoleerde woningen. Als je die om weet te zetten van energielabel G naar A, maak je een enorme sprong. Uit beleggingsperspectief is het dus slim om geld te steken in de renovatie van bestaande woningen door nieuwe kozijnen, een moderne cv, goede ventilatie en isolatie. Wij zijn daar volop mee bezig.'

5



DIVERSITEIT

Maar duurzaamheid omvat meer dan alleen energie. Het draait ook om diversiteit. 'Wij gaan niet voor de hoogste opbrengst per project, maar voor een kwalitatief hoogwaardig gebied op lange termijn', stelt **Van de Ven**. 'En een goed gebied is een gebied waar alles inzit. Wij geloven in diversiteit. Dat betekent een combinatie van wonen en werken, woningen voor oud en jong en mensen met verschillende inkomens. Maar ook: een goede mix van oud en nieuw. Als wij een gebied ontwikkelen, kijken we altijd eerst wat er al staat en of we daar iets mee kunnen. Een zorgvuldige omgang met erfgoed is belangrijk. Het is makkelijk om een oud industrieel pand te slopen, maar erfgoed draagt in hoge mate bij aan de kwaliteit van een gebied. Dus als het even kan, geven we het een nieuwe bestemming of tweede leven.'

PIJPLIJN

Die langetermijn- en integrale aanpak heeft ertoe geleid dat de pijplijn van Amvest ook voor de komende jaren behoorlijk vol zit. 'De belangen van de gemeente, ontwikkelaars en beleggers lopen op de meeste punten parallel', concludeert **Wensing**. 'Wij komen om te blijven, en als wij ons werk goed doen, willen onze huurders ook blijven.' ■

VIJF VRAGEN AAN WIM WENSING (R) EN BAS VAN DE VEN

<p>WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM?</p> <p>Wim: 'Met mijn oma naar de <i>Nachtwacht</i>.'</p> <p>Bas: Schoolreisje met de basisschool naar het Anne Frankhuis.</p> <p>WAT VOND JE 10 À 15 JAAR GELEDEN VAN DE STAD? EN NU?</p> <p>Wim: 'Veel dynamiek van start-ups en kleine bedrijfjes, o.a. in horeca (Brouwerij Bruut in Cruquius).'</p> <p>Bas: Er was toen minder ruimte</p>	<p>voor variatie. Nu is elk project uniek. Dat maakt de stad rijker.</p> <p>WAT IS DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?</p> <p>Wim: 'Grote kwaliteit van de bebouwing binnen de Ring.'</p> <p>Bas: Dat voormalige, eenvoudige wijken sociaal steeds gemengder worden.</p> <p>FAVORIETE PUBLIC SPACE?</p> <p>Wim: 'De OBA.'</p> <p>Bas: EYE film museum.</p>
---	--

4. *Op Cruquius realiseert Amvest circa 1.500 woningen, een karaktervolle mix van oud- en nieuwbouw.*

5. *Jonas op IJburg wordt een van de eerste woongebouwen van Nederland met een BREEAM-uitstanding certificaat.*