

AMVEST OVER NIEUWE VORMEN VAN 'COMMUNITY WONEN'



De zorgbehoefte neemt toe in Nederland en daar kan je als verantwoord ondernemende partij op inspelen. Amvest doet dat met enkele opvallende initiatieven, waarvan de eersten nu staan en goed draaien. **Chief financial officer Dennis van Vugt** geeft namens Amvest zijn visie op zorgvastgoed en op service en nieuwe voorzieningenconcepten.

Aleen de weg naar boven is al spectaculair. Wie het liftknopje indrukt bij het hoofdkantoor van Amvest in de in aanbouw zijnde Amsterdamse wijk Cruquius, kijkt door het glas een kleine afgrond in. Hoe kom ik aan de overkant? Totdat daaruit een mini-huiskamer met planten, visgraatparket en leunstoelen naar boven komt, die je naar de ontvangstaal op de bovenste verdieping brengt. Ook weer alles van glas daar, als de brug van een schip, met geweldig uitzicht over de omliggende haven. Een ervaring die typerend lijkt voor de Amvest-aanpak: bijzondere toegevoegde waarde en comfort bieden aan kopers, huurders en investeerders in vastgoed dat hier bedacht, ontwikkeld en geëxploiteerd wordt.

Sinds 2017 werkt u bij Amvest, daarvoor bij ING Vastgoed en CBRE Global Investors. Waarin verschillen die culturen?

'Er zijn twee grote verschillen, waarin de wereld van vastgoed investeerders überhaupt te verdelen is. Enerzijds heb je de spelers die groot zijn en "one stop shopping beleggen" bieden, zoals CBRE Global Investors. Anderzijds heb je gespecialiseerde spelers die optimaal rendement zoeken met een specifieke focus, zoals Amvest. In 2011 begeleidde ik de verkoop van ING Vastgoed aan CBRE Global Investors en hielp daarna om binnen dat bedrijf een nieuwe cultuur op te bouwen. Na mijn vertrek hoorde ik via een connectie bij Amvest dat de CFO daar na vijftien jaar wegging. Ik ben gaan praten en in 2017 gestart als interim CFO. Sinds 2019 ben ik de nieuwe CFO en de cultuur hier bevalt me goed. Je zit hier kort op de bal. De focus van Amvest ligt op investeren in wonen, al zit in de plint van nieuwbouw soms ook horeca of retail.'

Hoe voegt Amvest precies waarde toe aan het vastgoed? En in opdracht van wie?

'Amvest is in 1997 ontstaan uit een joint venture van Aegon en het Pensioenfonds Zorg en Welzijn. Zij zijn nog steeds onze hoofdaandeelhouders. In eerste instantie beheerden we uitsluitend huurwoningen. Dankzij onze groeiende kennis van de woonwensen van huurders, hadden we alles in huis om ook zelf woningen te ontwikkelen. Sinds 2005 zijn we ons meer en meer gaan richten op gebiedsontwikkelingen en -beleggingen, met Strijp R in Eindhoven als succesvol

debuut. Anno 2019 zijn we bezig met realisatie van woongebieden als Duin in Almere en Cruquius in Amsterdam, zoals hier om je heen is te zien. Als belegger willen we nog lang verbonden blijven aan deze gebieden. Daarnaast werken we aan nieuwe woongebieden als de Floriade in Almere, Kabeldistrict in Delft en het Backer & Rueb district in Breda. Via lange termijn-partnerships en aanwezigheid bieden we toegevoegde waarde: we kiezen voor "later", en dus voor kwaliteit. Daarnaast investeren we in gevarieerde wijken en bieden zo maatschappelijke toegevoegde waarde. Onze drie pijlers bij nieuwe ontwikkeling zijn: toegankelijkheid, gevarieerdheid en toekomstbestendig. Dus willen we nieuwe voorzieningen beschikbaar maken, kiezen bijvoorbeeld voor duurzame materialen en voor een bouwstijl die gemakkelijk te moderniseren is of aan te passen aan nieuwe behoeften. Dat spreekt ook gemeentes aan.'

Op de site zijn veel van jullie projecten onder het motto 'een thuis creëer je met elkaar' (zie www.amvest.nl, red.) te vinden, ook voor zorgbehoevende ouderen. Waarom heeft dit jullie aandacht?

'Als Amvest dragen we bij aan het creëren van een fijne woonomgeving, ook voor kwetsbare ouderen. Er is een groot tekort aan woningen en zorg voor ouderen en dat probleem wordt steeds nijpender. Vanuit onze expertise en vanuit onze aandeelhouders – genoemd Pensioenfonds voor Zorg en Welzijn en Aegon – zien we daar een rol voor ons weggelegd. Bovendien is zorg nog minder conjunctuurgevoelig dan woningen, dus het is ook een spreiding van risico's. We kijken daarbij goed naar welke woonvormen er goed passen bij ouderen.'

Wat sluit volgens Amvest goed aan op deze vraag? Er wordt wel gezegd dat bijvoorbeeld het beschermde wonen in een Hofje terugkeer verdient...

'In 2013 hebben wij de trend vastgesteld dat oudere mensen meer keuzevrijheid wensen in het wonen, terwijl kleinschalige huisvesting voor zorgbehoevende ouderen ontbrak. Toen is door Amvest een aantal woonvormen bedacht voor mensen die dementerend zijn of grote fysieke zorgbehoefte hebben. Inderdaad in vorm van een beschermde kleinschalige woonvorm. Met 20 bewoners kan de zorg worden ingekocht met 20 keer het persoonsgebonden budget, waardoor de

zorg efficiënt kan worden georganiseerd. Waarbij de financiering van het wonen los staat van de zorg. We hebben hiervoor vier concepten uitgewerkt die aansluiten op verschillende welstands- en zorgniveaus.’

Hoe werkt het moderne Hofje onder regie van Amvest precies?

‘We bieden bewoners een eigen overzichtelijke kamer, die moet met name voor dementerende bewoners niet te groot zijn. Er zijn per community twee woonkamers en een keuken waarin, bij een paar van onze concepten, door bewoners kan worden meegekookt. De bewoners voelen zich thuis, je kan elkaar opzoeken als in een kleine woongemeenschap met gekwalificeerd zorgpersoneel. Persoonlijk en huiselijk, midden in gemengde woongebieden. Het geheel is vanuit Amvest ontwikkeld en we treden op als verhuurder van intussen meer dan 50 locaties. We praten veel met de zorgondernemers om tailor made oplossingen te bieden vanuit de vier concepten voor hun specifieke plannen.’

Je hoort dat het, zelfs met zulke sympathieke en slimme concepten, lastig is om aan bouwgrond te komen. Correct?

‘Daar praten we over in heel Nederland. Grond is vaak een inkomstenbron voor gemeentes, wat er op staat bepaalt de waarde. Vandaar zie je dat er meestal minder sociale en middenhuurwoningen en meer koopwoningen ontwikkeld worden als een gemeente zoekt naar de hoogste grondopbrengst. Op dat betaalbare woonzorgconcept is grondwaarde laag. Dus is nu de discussie dat je als gemeente misschien minder moet vastklampen aan de grondwaarde en bijvoorbeeld ook rekening dient te houden met de WMO-potten (Wet Maatschappelijke Ondersteuning, red.) die op raken. Vanuit de WMO worden bijvoorbeeld trapliften betaald. Mensen

OVER AMVEST

Mensen een fijn thuis geven: dat is al ruim 20 jaar de missie van Amvest. Als investment manager én ontwikkelaar van woningen en woongebieden in Nederland wil Amvest bijdragen aan goed functionerende wijken, waar mensen lang en met plezier wonen. Hoe ze dat doen? Door ontwikkelen en beleggen hand in hand te laten gaan. Door bewust te investeren in gebieden en kwaliteit. En door partijen bij elkaar te brengen, hun belangen te verenigen en intensief samen te werken. Zo creëert Amvest een thuis voor bewoners.

wonen vaak te lang thuis, omdat ze liever niet in een verzorgingshuis willen wonen. Ze doen daardoor wel een groot beroep op mantelzorg. De kleine woongemeenschap is dan veel voordeliger en deelnemers doen geen beroep meer op de WMO. Omdat het om verschillende potjes gaat, vereist dit wel een overkoepelende visie. Over de maatschappelijke pluspunten is gelukkig iedereen het wel eens.’

Daarnaast bent u bezig met de ontwikkeling van service- en voorzieningenconcepten voor andere doelgroepen. Zoals?

‘Voorbeeld hiervan is het project Jonas op IJburg. Jonas wordt een community, een plek waar mensen elkaar kennen, ontmoeten en zich thuis voelen. Je hebt driehonderd burens en toch leef je alleen. Zou het niet veel leuker zijn om allerlei dingen samen met je burens te doen? Individualisering en daarmee eenzaamheid is een groeiend probleem in moderne steden. Jonas werpt daar een dam tegen op door bijvoorbeeld een filmavond te organiseren of samen te koken.

Het valt op dat het begrip ‘community’ veel terugkeert in uw toekomstplannen?

‘Zeker! Op kleinere ruimtes samen gaan wonen is niet alleen voor zorgbehoevenden of eenzame oudere mensen interessant. Ook door de forse toename van de een- en tweepersoonshuishoudens en de schaarste op de woningmarkt worden kleinere woningen met uitstekende gedeelde voorzieningen steeds aantrekkelijker. Deze trend zie je bijvoorbeeld al veel in de V.S.. Amvest wil daarom gemeenschappen creëren met bijvoorbeeld wasfaciliteiten, een plek waar je pakketjes kan ophalen, feestruimte hebt, gedeelde logeerkamers, gedeelde mobiliteit zoals leenauto’s en -fietsen of een “deeloppas”. De butler van vroeger wordt nu community manager. We onderzoeken nu hoe groot de ideale gemeenschap is, hoever de dienstverlening moet gaan of schakel je de buurt in? Hier op Cruquius zit bijvoorbeeld een brouwerij annex horecavoorziening om de woongemeenschap iets extra’s te geven. Maar wat werkt op de ene locatie werkt elders wellicht niet. We passen het aan naar de wensen van de bewoners per gebied, waarbij het concept uiteraard digitaal ondersteund wordt. In elk geval heeft het “community denken” volgens ons –ook commercieel- veel toekomst.’

FORECAST 2020 ZAKELIJK

Wat zijn Amvests plannen voor 2020?

Werken aan de grote thema’s op de woningmarkt waar de twee kanten van Amvest elkaar optimaal ontmoeten. En daar nieuwe, innovatieve oplossingen voor bedenken. Van integrale woonconcepten tot meetbare duurzaamheids-investeringen. Ook gaan we een framework uitwerken om te komen tot beter meetbare duurzaamheids-investeringen. Investeren die voorzien in een behoefte van bewoners maar ook in de wens van onze beleggers om in toekomstbestendige, gevarieerde en toegankelijke woongebieden te investeren. Als belegger die ook ontwikkelt kunnen we daar bij uitstek het verschil maken. Maar je moet wel objectief inzichtelijk kunnen maken hoe groot dat verschil is. **Grootste uitdaging?** Voorkomen dat de dagelijkse uitdagingen de grotere thema’s in de weg staan. **Wat ga je komend jaar anders aanpakken?** Meer projecten bezoeken, zowel eigen ontwikkelingen als nieuwe concepten van andere partijen in de markt.

FORECAST 2020 PERSOONLIJK

Wat ga je anders doen dan in 2019?

Niet zoveel. Ik ben

eigenlijk heel tevreden met de huidige verdeling tussen tijd thuis en tijd op het werk, en probeer 3x per week te sporten. Dat is wel eens minder in balans geweest! **Wat staat absoluut in je agenda?** Een nieuw huis bouwen! We hebben een kavel toegewezen gekregen waar we een zeer duurzame woning mogen gaan neerzetten. Een superleuk project. **Goed voornemen?** Blijven genieten van de mooie dingen in het leven.

TERUGBLIK 2019 ZAKELIJK

Belangrijkste moment Ik ben op 1 januari 2019 in dienst gekomen bij Amvest - na twee jaar aan het bedrijf te hebben gesnuffeld op externe basis.

Beste zet

Ik ben een schaker, dus deze vraag is lastig... Hoe goed een zet is wordt vaak bepaald door het vervolg. Moet dus nog blijken!

Top 3 projecten

Dan kies ik toch voor onze eigen projecten. Cruquius hier pal naast het Amvest kantoor, Jonas op IJburg, District E op het stationsplein in Eindhoven.

Opvallendste nieuws

De overname van de portefeuille van UFCV door het Amvest Residential Core Fund op 1 juli 2019.

De grootste les van 2019 was voor mij

Dat wat goed voelt meestal ook goed is!

Cijfer 2019

Een 8.

DENNIS VAN VUGT

- Opgegroeid in Tilburg, Brabant
- Studeerde Bedrijfseconomie in Tilburg
- 7 jaar werkzaam bij accountantskantoor Arthur Andersen
- Na een korte stop bij een internet start-up voor zichzelf begonnen
- Vastgoed-gerelateerde job bij ING Vastgoed gekregen, o.a. een jaar Country Manager ING REIM Frankrijk geweest en meegewerkt aan de verkoop van het IM bedrijf aan CBRE.
- Na de verkoop 5 jaar bij CBRE Global Investors gewerkt als CFO/COO EMEA
- In 2017 de CFO bij Amvest opgevolgd
- Getrouwd en twee dochters, woont sinds 1996 in Amstelveen



‘KLEINERE WONINGEN MET UITSTEKENDE VOORZIENINGEN ZIJN STEEDS AANTREKKELIJKER’