

AM'



AM

Gebieds- en locatieontwikkeling ná de crisis

Ronald Huikeshoven - Directeur regio Noordwest
Voorjaarscongres Vereniging van Grondbedrijven – Amsterdam
10 juni 2015

Nepal

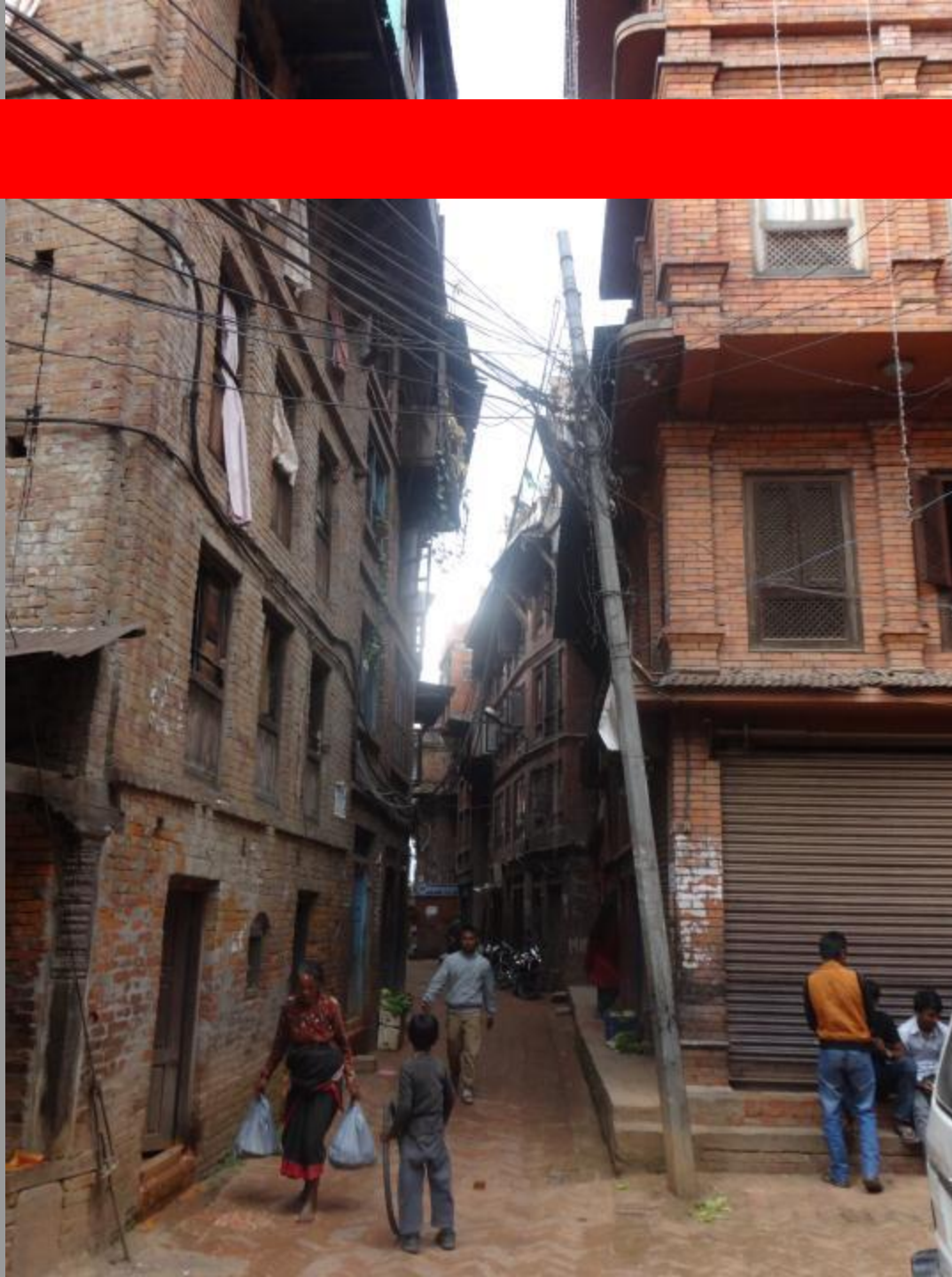


Hari



AM'

Nepal



AM'



AM

HEEFT EEN
NEW BUSINESS MODEL:

I AM YOU

HET PRINCIPE

CONSTANTE
INTERACTIE
MET DE KLANT

ELKE STAP DIE JE NEEMT,
ELKE BEWEGING DIE
JE MAAKT, VANUIT HET
PERSPECTIEF VAN
DE KLANT

I AM' YOU

VAN MACHT
NAAR **KRACHT**

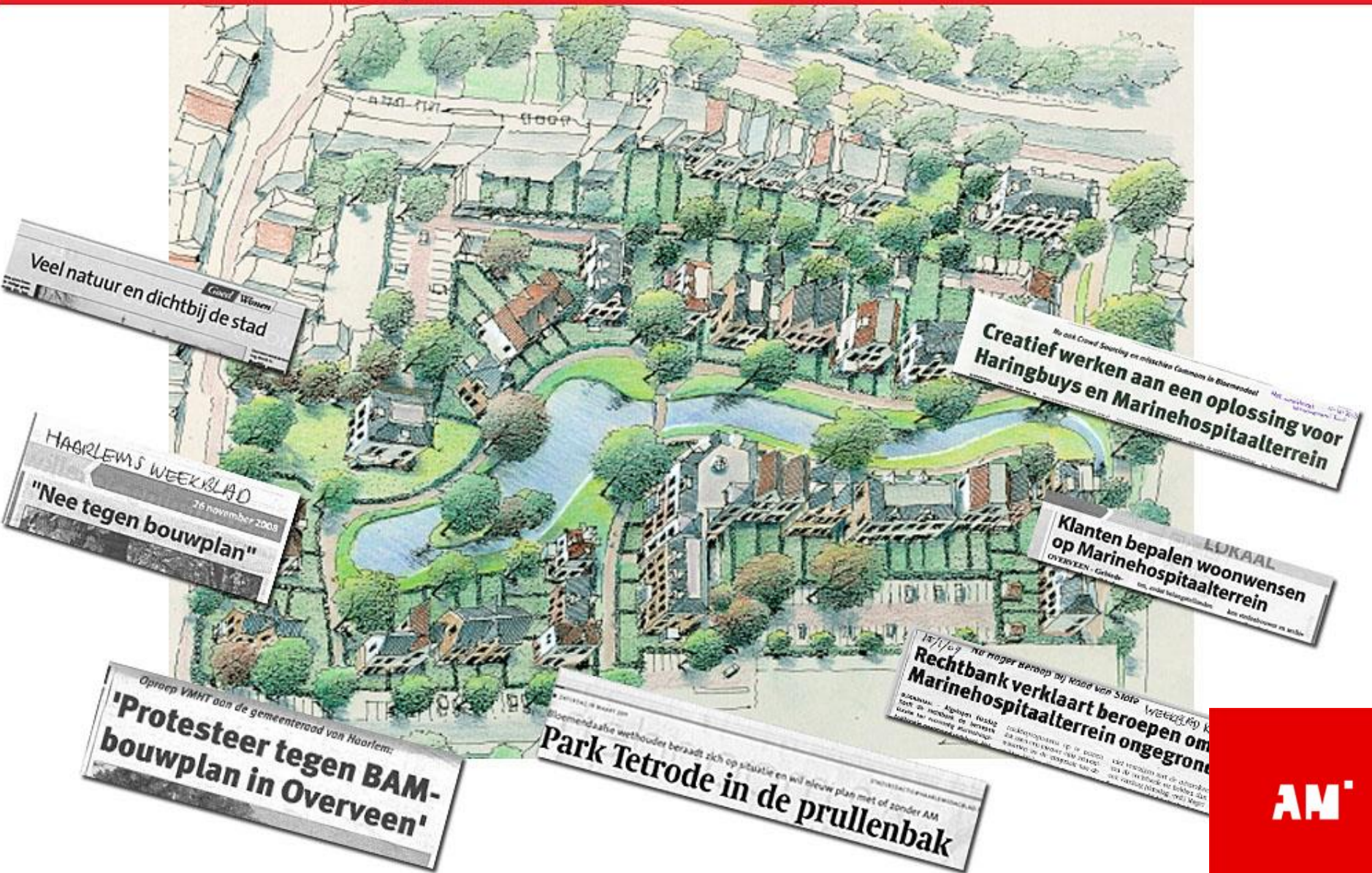
OVERTREFFEN
VAN DE
VERWACHTINGEN
VAN DE KLANT



I AM-YOU MODEL



Marine Hospitaal-terrein, Overveen



**WAAR DOEN
WE HET VOOR?**



DE KLANTVERWACHTING OVERTREFFEN



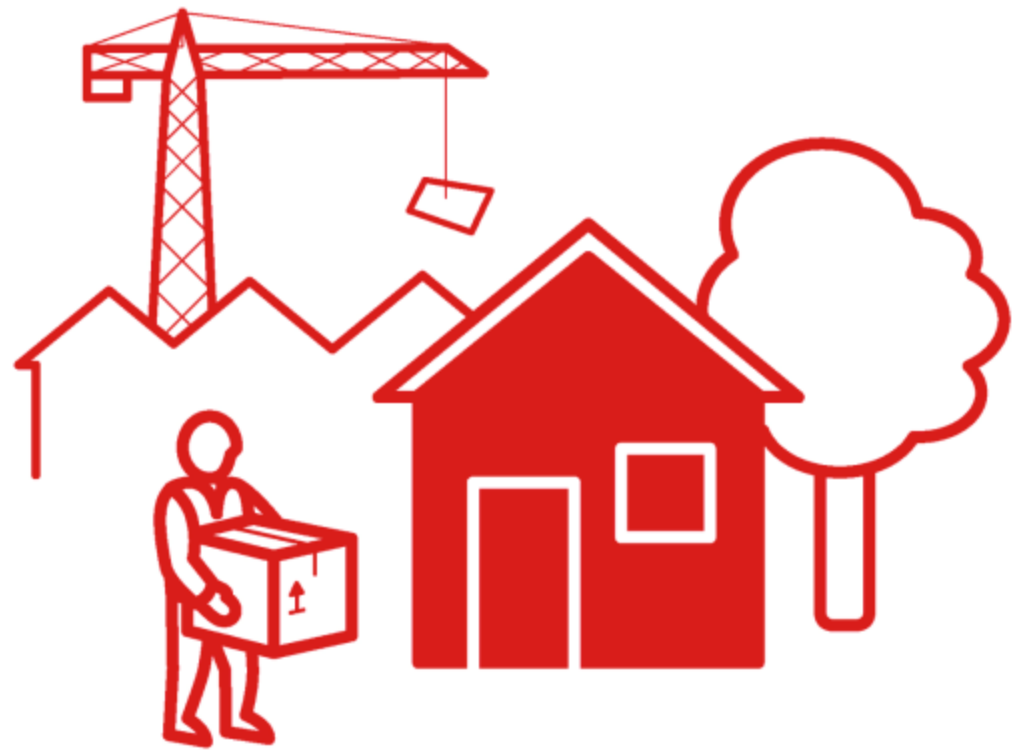
Kom op zaterdag 24 mei van 11.00 tot 15.00 uur naar de open dag!

"Heel veel maatwerk, helemaal ons huis!"

Daniel Tins en Lieve Buisman hebben beslist gekozen voor een nieuw appartement van AM in Soho Utrecht.

KLIK OP AANBEVELINGEN VOOR HET VERHAAL VAN DANIEL EN LIEVE EN DE DEELNEMENDE PROJECTEN.

Inspiring Space **AM**



Veranderingen in aanpak gebiedsontwikkeling





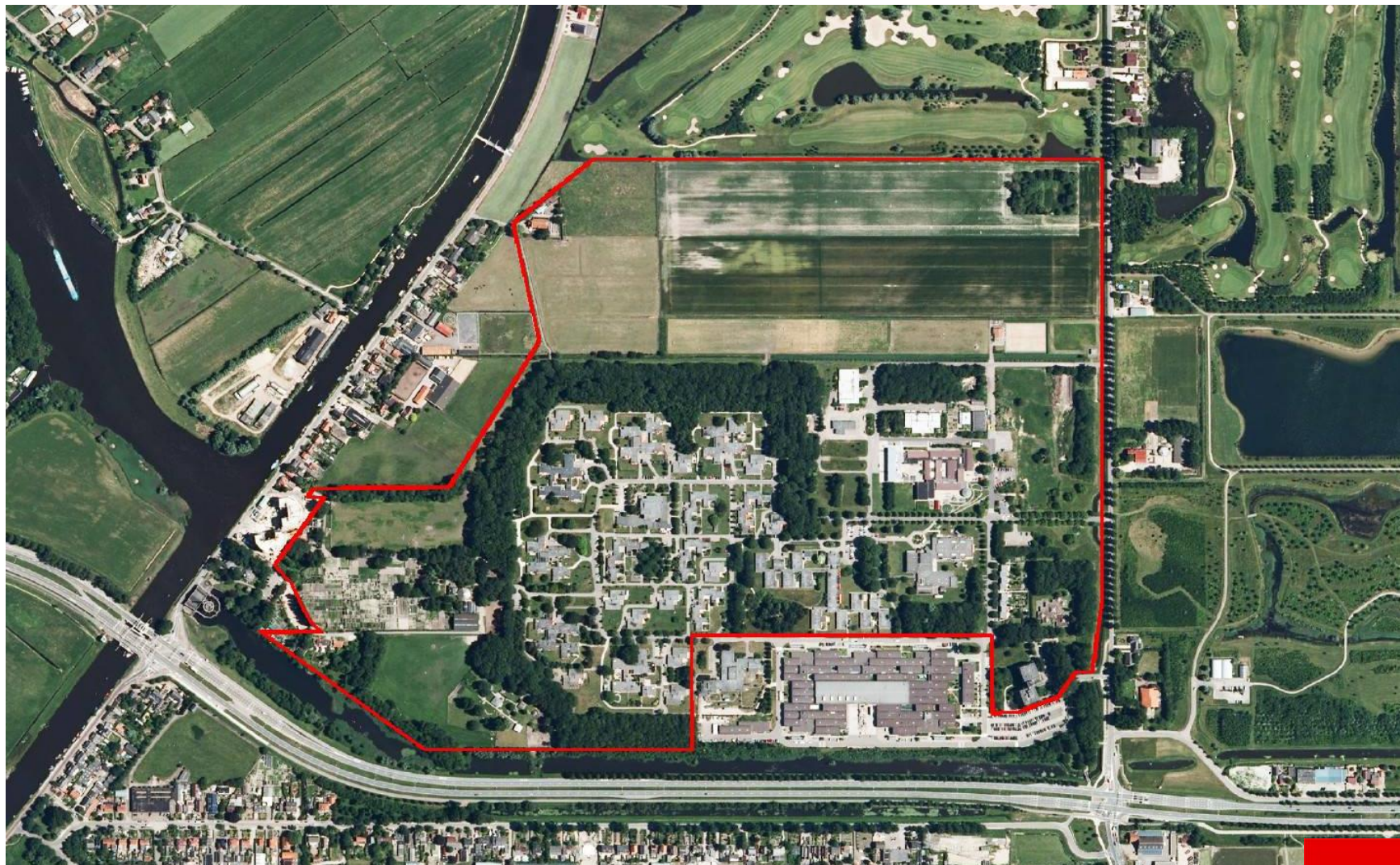
LANDGOED

WICKEVOORT

Locatie Wickevoort



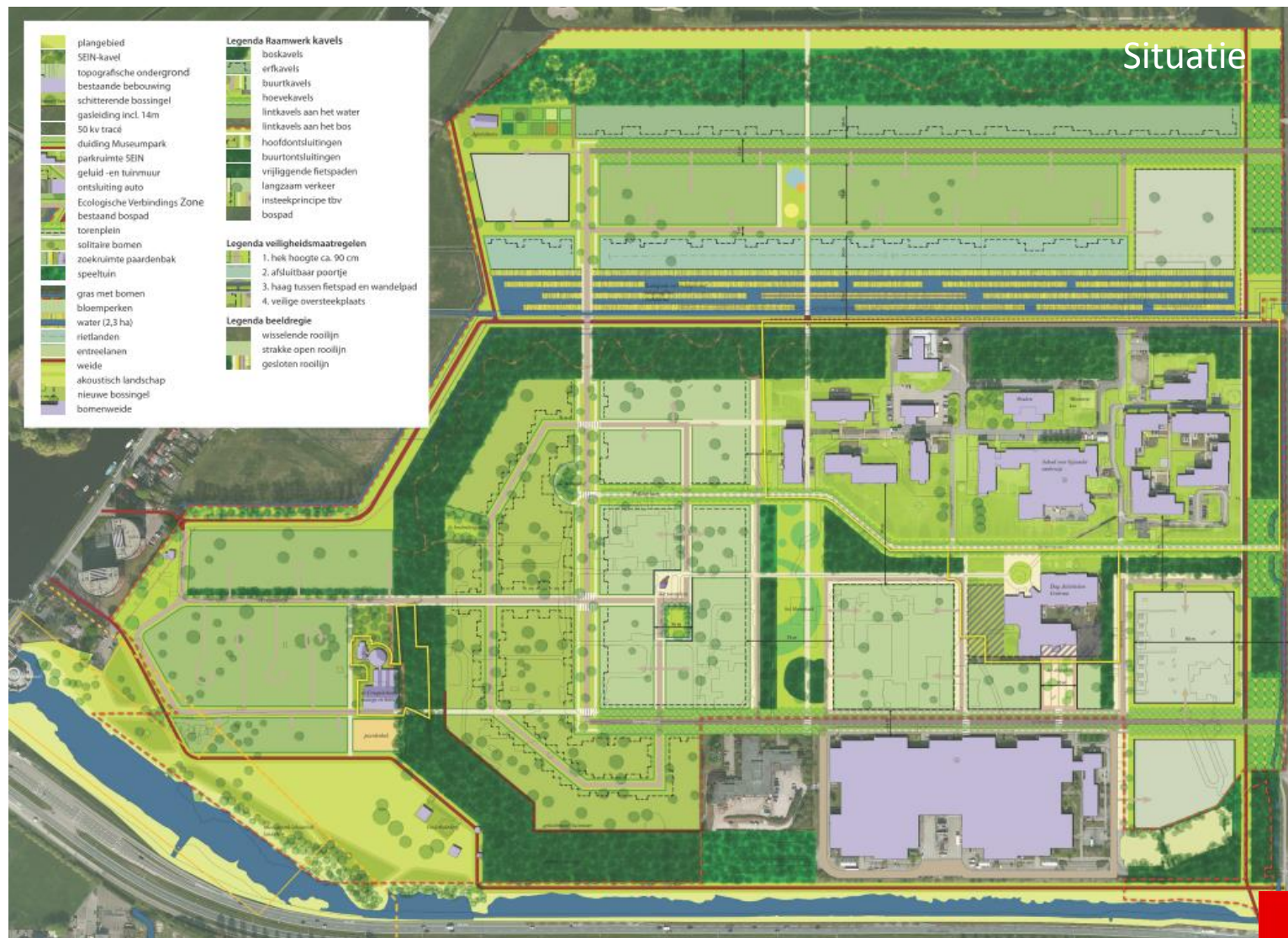
Het plangebied





**Organische gebiedsontwikkeling
&
AM Concept ontwikkeling
&
Realistische business case
=
Meerwaarde Wickevoort**

Visie I Ruimtelijke planvisie



Visie I Ruimtelijke planvisie



Nieuwe aanpak gebiedsontwikkeling

- Gemeente Haarlemmermeer hanteert uitnodigingsplanologie
- Concurrentie gerichte dialoog
- Overzienbare verplichtingen dmv optie periode
- Goede afscheidsregeling
- Flexibel plan voor komende 10 jaar; organisch ontwikkelen



LANDGOED

WICKEVOORT

Door een project organisch te ontwikkelen,
worden kopers/huurders beter bediend,
ontstaat een sterkere gebruiksgroep en
daarmee een duurzame gebiedsontwikkeling



Samenwerking corporaties/beleggers & ontwikkelaar

■ Nieuwe Woningwet;

WETSWIJZIGING

Tweede Kamer woedend op bouwende corporaties

Corporaties gaan tot het uiterste door met bouw van koopwoningen, ondanks verbod op commerciële activiteiten per 1 juli

Prisco Battes
Amsterdam

Woningcorporaties gaan tot woede van de Tweede Kamer door met het ontwikkelen van koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector. Op 1 juli gaat een wettelijk verbod in op commerciële activiteiten. Uit de jaarcijfers van enkele grote volkshuisvesters blijkt dat de commerciële activiteiten tot het laatste moment worden voortgezet.

'Als je in het zicht van een wetswijziging dingen doet die tegen de strekking van die wet zijn, dan maak je je schuldig aan onfatsoenlijk bestuur', zegt onafhankelijk Kamerlid Roland van Vliet. 'Er is een maatschappelijke consensus dat corporaties moeten stoppen met commerciële activiteiten.'

Van Vliet was voorzitter van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties die vorig jaar vaststelde dat corporaties miljarden hebben verloren door af te dwalen van hun kerntaken.

Uit het onlangs gepubliceerde jaarverslag van woningcorporatie de Alliantie blijkt dat de corporatie vorig jaar ruim tweehonderd koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector realiseerde. De Alliantie is vooral actief in Amsterdam, Amersfoort en Almere. Het aantal

opgeleverde sociale huurwoningen kwam uit op zo'n driehonderd.

Eerder bleek dat Ymere (Amsterdam, Almere, Hoofddorp) meer koopwoningen dan sociale huurwoningen bouwde. Ymere leverde de vorig jaar 516 koopwoningen op. Daarnaast startte de corporatie met de bouw van 487 koopwoningen.

Veel projecten hebben een lange ontwikkeltijd waardoor commerciële activiteiten tot na 1 juli kunnen doorlopen. Van Vliet zegt ervan uit te gaan dat de nieuwe Woonautoriteit hier een krachtig signaal tegen zal afgeven.

Impressies van nieuwbouwoopbouwprojecten van woningcorporaties Links twee Amsterdamse projecten van de Alliantie; Zeeburgerland (boven) en Pampuslaan (onder). Rechts twee projecten van Ymere: Noa, Amsterdam (boven) en De Witte Veste, Leiden (onder).

BEELD: FD STUDIO



het is de rol van marktpartijen om dat op te pakken.' Hij wijst erop dat zowel Ymere als de Alliantie actief is in gebieden waar genoeg marktpartijen willen bouwen. De corporaties zelf zetten daar vraagtekens bij.

Kees Verhoeven (D66) verbaast zich over de ideale houding die corporaties zich aanmeten. 'Ze zeggen elke keer dat ze de wereld moeten redden. Maar de realiteit heeft geleerd dat ze hun taakopvatting iedere keer oprekken.'

Verhoeven benadrukt dat de nieuwe woningwet unaniem is aangenomen. 'De Tweede Kamer is het zelden zo eens geweest.' Ook de SP stemde in met het verbod op het ontwikkelen van commercieel vastgoed. Corporaties mogen straks alleen nog koopwoningen ontwikkelen als marktpartijen geen interesse tonen.

Projectontwikkelaars zijn vaak opvallend mild over de bouw van koopwoningen door corporaties. 'Vooral ontwikkelaars die verbonden zijn aan bouwbedrijven zijn genuanceerd', zegt Jan Folkema van Neprom (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen). Woningcorporaties zijn vaak belangrijke opdrachtgevers van bouwers. Veel corporaties, zoals de Alliantie, zijn bovendien zelf lid van de Neprom.

Vastgoedbeleggers zijn veel kritischer, al ondervinden ze meer last van grote huurwoningen dan koopwoningen. 'Corporaties hebben heel ruime woningen gebouwd die tot € 850 huur zouden moeten opbrengen, maar die tot € 650 worden verhuurd', zegt Frank van Blokland van IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland.

Volgens Haans van de Alliantie neemt de ontwikkeling van commercieel vastgoed na de invoering van de wet snel af. 'Als we over een paar jaar kijken, ontwikkelen we waarschijnlijk veel minder koop- en vrije sector huurwoningen.'

Alliantie-bestuurder Rob Haans zegt in een reactie dat het aandeel koopwoningen steeds verder afneemt. 'Projecten hebben gemiddeld een doorlooptijd van acht jaar, dus het duurt lang voordat koerswijzigingen zichtbaar zijn.'

Bovendien gaat het vooral om koopwoningen van minder dan twee ton. 'Deze koopwoningen dragen bij aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen en diversiteit van de wijken.'

Kamerlid Jacques Monasch (PvdA) spreekt van roverdwazing. 'Ik ben een groot voorstander van de bouw van koopwoningen. Maar

Samenwerking corporaties/beleggers & ontwikkelaar



- Fiscale Beleggingsinstelling (FBI);

Samenwerking corporaties/beleggers & ontwikkelaar

- Nieuwe Woningwet & Fiscale Beleggingsinstelling (FBI);
- Concept ontwikkeling & innovaties;



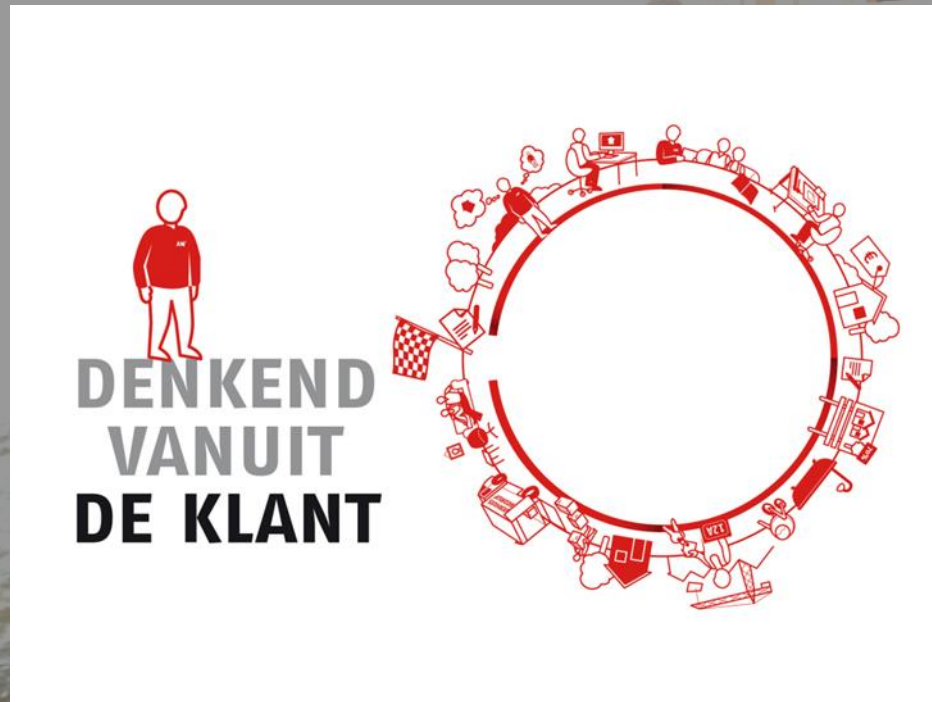
Samenwerking corporaties/beleggers & ontwikkelaar

- Nieuwe Woningwet & Fiscale Beleggingsinstelling (FBI);
- Concept ontwikkeling & innovaties;



AM

Samenwerking corporaties/beleggers & ontwikkelaar



Samenwerking corporaties/beleggers & ontwikkelaar

- Nieuwe Woningwet & Fiscale Beleggingsinstelling (FBI);
- Concept ontwikkeling & innovaties;
- Marketing & sales;
- Team gedachte;



Samenwerking corporaties/beleggers & ontwikkelaar

- Nieuwe Woningwet & Fiscale Beleggingsinstelling (FBI);
- Concept ontwikkeling & innovaties;
- Marketing & sales;
- Team gedachte;
- Comaking;



I **AM**' YOU

CONTACT **MAKEN**
CONTACT **HOUDEN**

AM'

Verandering van de inwoners van de steden



Financieringsruimte inwoners Amsterdam

Inwoners	inkomen	Financierings- ruimte	%
Starter	27.500	115.500	30%
Single	37.500	160.400	23%
Jong gezin	53.000	226.700	17%
Samen wonen	75.000	326.400	
Goede verdieners	75.000	377.500	14%
Gezin	94.000	484.700	16%

- Modaal = 35.500,-

Villa Mokum, Amstelkwartier, Amsterdam

- **Programma:**
627 woningen
- **Ontwikkeling:**
AM
- **Realisatie:**
BAM Woningbouw
BAM Utiliteitsbouw
- **Afnemers:**
Syntrus Achmea
+ particulieren

AM

De Studio (GAK gebouw) - Amsterdam

- **Programma:**
650 woningen
- **Ontwikkeling:**
AM & Stadgenoot
- **Realisatie:**
HSB
- **Afnemers:**
Stadgenoot
+ particulieren

Stadgenoot

AM

Middeldure huurwoningen next level





F•R•I•E•N•D•S

AM

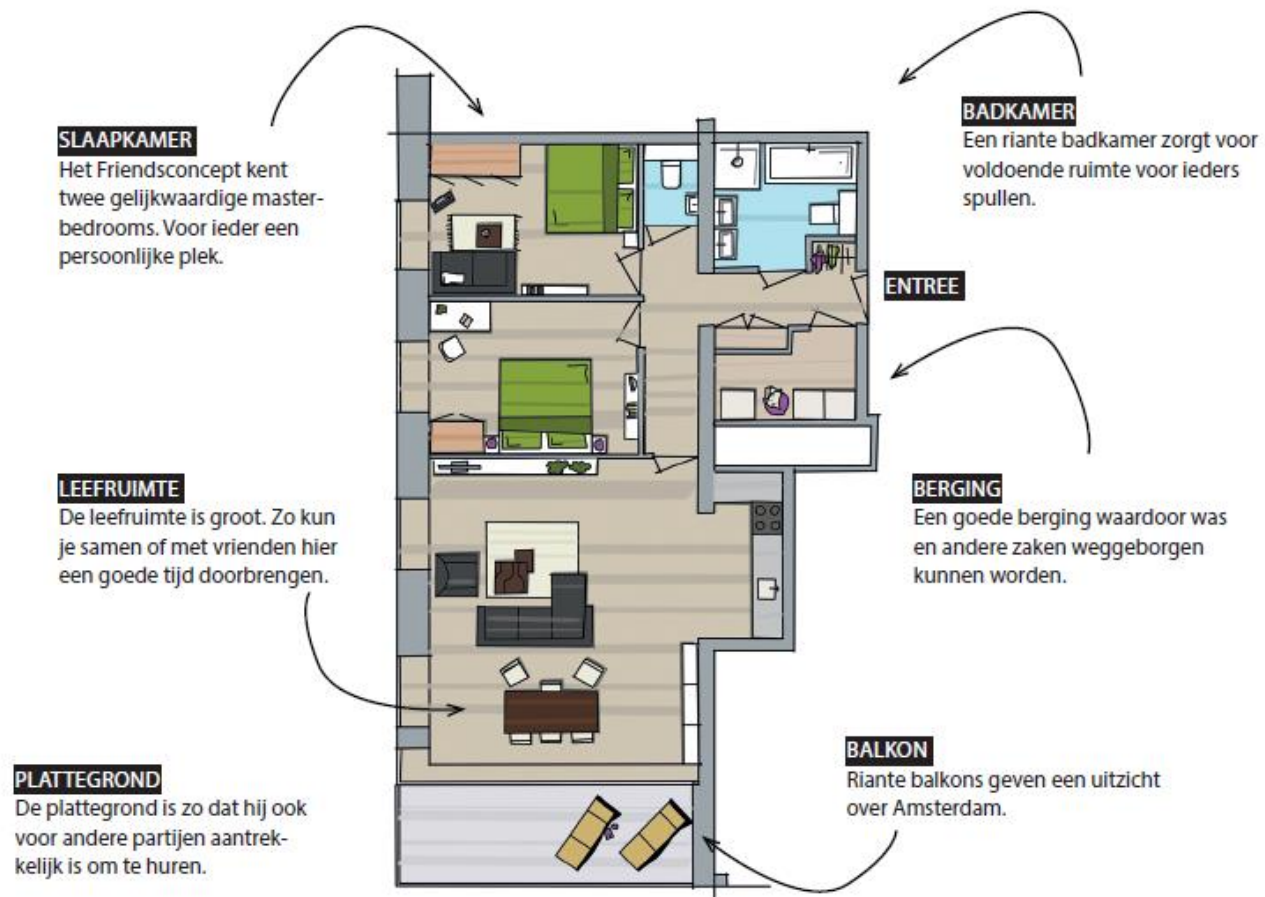
Doelgroep Friends Overhoeks, Amsterdam

- **Programma:**
150 woningen
- **Ontwikkeling:**
AM
- **Realisatie:**
BAM Woningbouw
- **Afnemer:**
MN Services

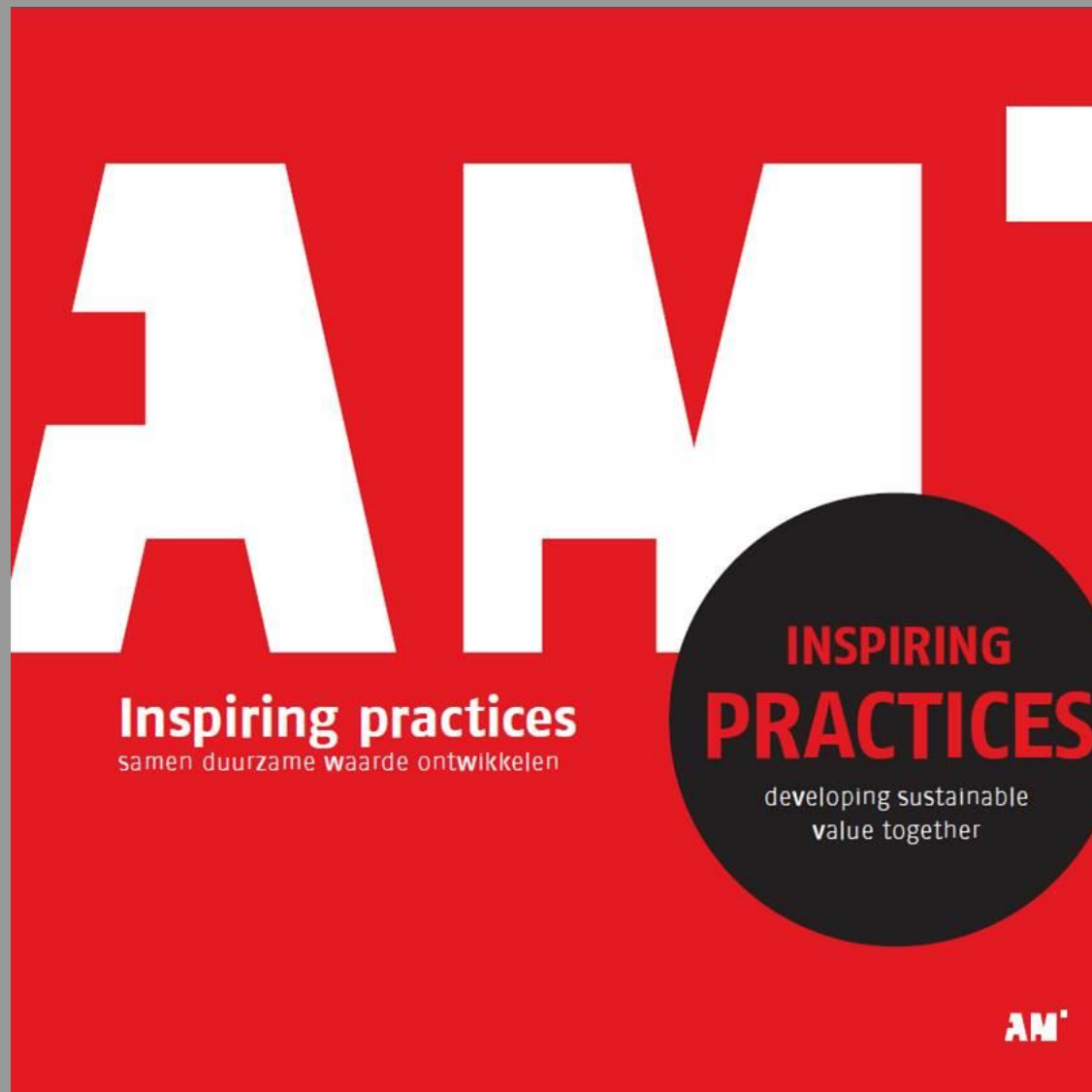


Doelgroep Friends Overhoeks, Amsterdam

PLATTEGROND 'FRIENDS'



Innovatie is nodig voor vernieuwing!



AM'

Hetkangewoon.nl



Het kan gewoon:
Een hypotheek waar je
blij van wordt!

[Lees meer](#)

AM

vtwonen



AM

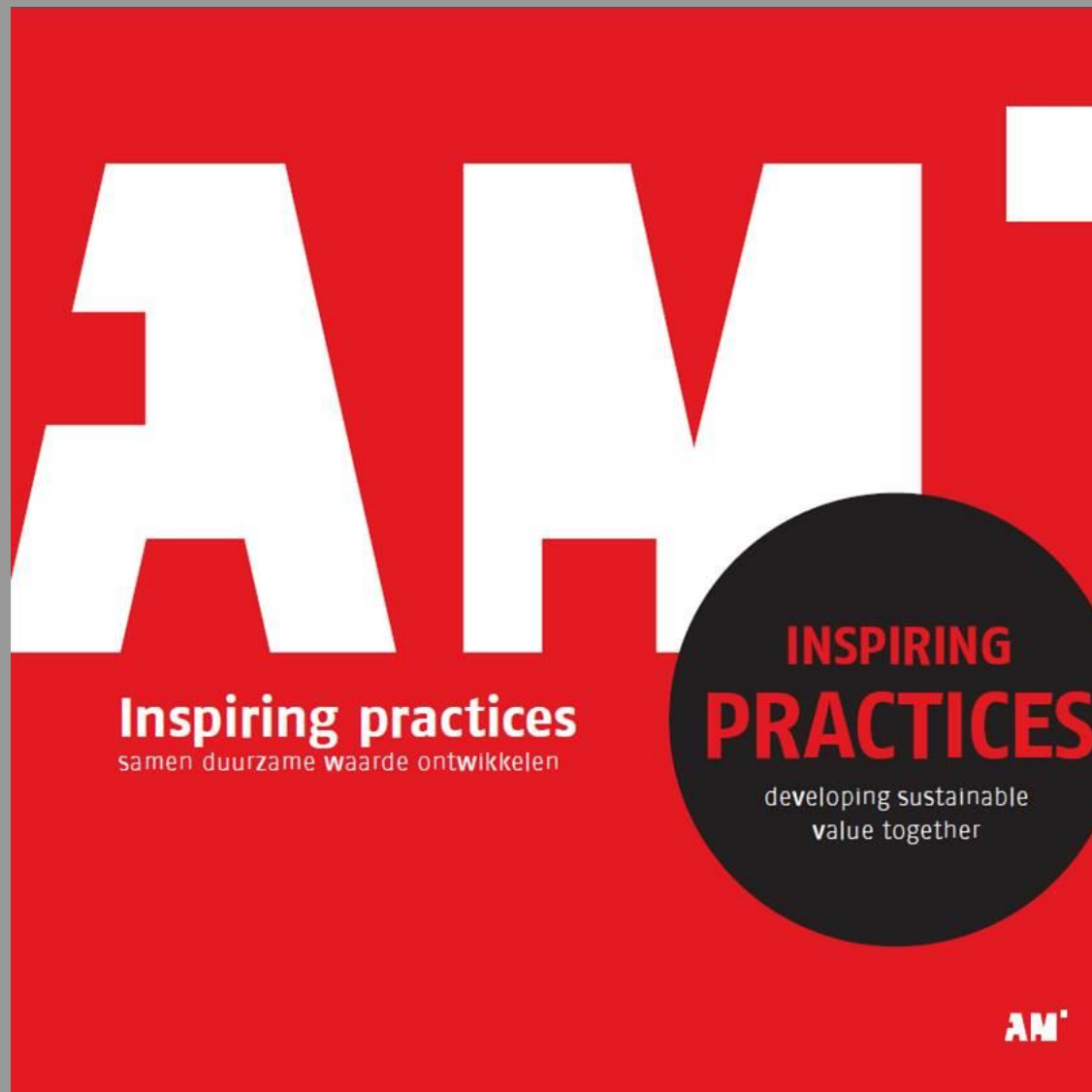
vtwonen[®]

Rivers (Kop Zuidas)



AM⁺

Innovatie is nodig voor vernieuwing!



AM'

Gebieds- en locatieontwikkeling ná de crisis

Belangrijke aandachtspunten:

- Van Macht naar Kracht, en nu toch weer terug?
- Ook in aantrekkende markt: klant centraal;
- Ondernemerschap; initiatiefnemer met oog voor maatschappelijke ontwikkelingen/trends;
- Sterk concept; herkenbaar verhaal en ruimte voor onzekerheid;
- Overzichtelijke samenwerkingen;
- Faciliterend grondbedrijf/ uitnodigingsplanologie;
- Pak het momentum voor investering in woningbouw.



I **AM**' YOU

CONTACT **MAKEN**
CONTACT **HOUDEN**

 ronald.huikeshoven@am.nl

 [ronaldhuik](#)

AM'

AM'