



AMSTERDAM EN DE VASTGOEDCOWBOYS

DOOR JEPPE DE BOER

Het was een zwoele septemberavond en het uitzicht over de stad was fenomenaal. Op het After Summer Event van NSI stonden ze gebroederlijk bij elkaar: bestuurders en commissarissen van Eurocommercial, Vastned en NSI. Honderden gasten vermaakten zich prima, maar zij maakten zich zorgen. Grote zorgen, over hun voortbestaan als beursgenoteerde vastgoedfondsen met de status van fiscale beleggingsinstelling (fbi). Iedereen met een beetje invloed in Den Haag was al benaderd en bewerkt, maar – ondanks kritiek van vele kanten – de plannen van kabinet Rutte III leken vast te staan. Na afschaffing van de dividendbelasting, zouden fbi's niet meer in vastgoed mogen beleggen. Als laatste wanhoopsdaad zouden ze nog een openbare brief schrijven.

Niemand kon toen vermoeden dat de bijna-doodervaring van de fbi's binnen drie weken voorbij zou zijn. Natuurlijk was het niet de openbare brief die de plannen deed verdwijnen. De echte strijd werd gevoerd in Londen en ging over identiteit en sentiment: Hup Holland versus Rule Britannia. Het binnenhalen van Unilever's hoofdkantoor, ten koste van Londen, was het leidende argument geworden voor de nieuwe wetgeving. Hiermee raakte het kabinet een open zenuw in Brexit Londen. Engelse aandeelhouders sloegen aan het muiten en Unilever moest de verhuisplannen intrekken. Zonder Unilever's verhuizing was het leidende argument verdampt. De dividendbelasting blijft in stand en fbi's mogen blijven beleggen in vastgoed. Allemaal dankzij Engels sentiment.

Dichter bij huis zetten identiteit en sentiment steeds meer de toon in de Amsterdamse woningmarkt. Amsterdam is voor de vastgoedcowboys en niet voor de Amsterdammers, schreeuwen posters ons door de hele stad toe. Politici en journalisten slaan van links tot rechts ferme taal uit tegen huisjesmelkers, hotelexploitanten, projectontwikkelaars, makelaars en andere vastgoedcowboys. Wethouder Ivens roept zelfs om 60% sociale woningbouw. Iedereen lijkt een mening te hebben over de Amsterdamse vastgoedsector, maar van de sector zelf horen we oorverdovend weinig. Het is misschien

verleidelijk om je kop in het zand te steken, maar het is zeker niet verstandig. De woningmarkten in Amsterdam en andere grote steden staan voor gigantische uitdagingen. Juist nu zijn de inzichten en ideeën van de vastgoedindustrie hoognodig. Waar anders bestaat meer kennis en ervaring om oplossingen te bedenken en uit te voeren?

Gelukkig tonen nu een paar partijen leiderschap, door weerwoord te geven via de Amsterdamse pers. Ontwikkelaar Maarten de Gruijter gaf een interview en zes bestuurders van Amsterdamse woningcorporaties schreven een open brief. De bijdrage van zowel De Gruijter als van de corporatiebestuurders was gedegen, inhoudelijk en goed onderbouwd. De vraag is helaas of inhoudelijke argumenten nog effect zullen hebben. Net als de dividenddiscussie gaat de woningdiscussie nu steeds meer om sentiment en identiteit. Zolang het beeld bestaat van poenerige vastgoedcowboys luistert echt niemand naar de inhoud.

Het is dus hoog tijd dus om iets te doen aan dit beeld. Hoog tijd voor veel meer leidende spelers om zichtbaar te worden voor de pers en voor de politiek. Hoog tijd om een directe dialoog op te bouwen met Nederlandse woonconsumenten. De maatschappelijke betrokkenheid van onze leidende woningspelers is enorm, maar totaal niet zichtbaar in de pers of op straat. Denk aan Vesteda, Amvest en Bouwinvest, die pensioengelden beleggen, aan BPD als onderdeel van de Coöperatieve Rabobank of aan alle woningcorporaties, allemaal organisaties zonder winstoogmerk die werken voor de belangen van miljoenen Nederlanders. Door te laten zien wie ze zijn en wat ze doen, kunnen al deze partijen het maatschappelijk draagvlak winnen dat ze verdienen. Met meer draagvlak zal de industrie wel gehoord worden door pers en politiek. Dit zal de politiek helpen om tot beleid te komen waar de inwoners van Amsterdam of Utrecht echt iets aan hebben.

Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam