

Hart van Suburbia?

Hart voor Suburbia!

Oftewel: “De nieuwe rolopvatting van de belegger in wijkcentra”
door Jos Sentel en Boris van der Gijp



Ceci n'est pas une pipe. Ceci, n'est pas une pipe, natuurlijk niet, net zoals dit geen speech is op een seminar. Dit is een uitnodiging, een uitnodiging met ons mee te denken, te dromen en misschien ook wel te bouwen. Op de plekken die ertoe doen in Suburbia.



Onze wereld - de wereld van de belegger - was er een van een asset liability mix, van risk self assesments, MSCI en de benchmark altijd outperformen. Het was een blauwe wereld, gedomineerd door spreadsheets, rekenregels, ultimate forward rate en counter vailing power. De wereld was helder, glashelder, transparant en dus ook lekker overzichtelijk. En er is ook niets mis aan de financiële doelen van die wereld. Elke dag zetten wij ons in om van elke ingelegde Euro op termijn 4 Euro te maken, zodat mensen die net zoals wij elke dag keihard werken later gewoon goed met pensioen kunnen. Mensen die nu elk dubbeltje een keer moeten om draaien om te zorgen dat ze het eind van de maand halen, die als verpleger, politieagent, onderwijzer elke dag hun maatschappelijke bijdrage leveren. We zijn er trots op dat we bouwen aan de financieel goede oude dag van deze mensen.



Maar er is meer dan dat. Natuurlijk, er moet financieel rendement behaald worden; daar begint het voor ons als belegger. Interessant wordt het wanneer we naar het potentiële maatschappelijk effect van onze investeringen kijken. Want er is

immers ook de planeet, vandaag, morgen en overmorgen. Er zijn huidige en toekomstige generaties, mensen met dromen en wensen. Er is biodiversiteit of juist het gebrek eraan? Hier begint een andere verantwoordelijkheid. Het is voor een belegger al lang niet meer bijzonder om duurzaam te zijn, te sturen op minder en vooral groen energieverbruik, duurzame materialen toe te passen, te zorgen voor waterbergingen, reductie van afvalstromen, minder plastic. Anno 2019 wordt dit eerlijk gezegd ook verwacht van een institutionele belegger. En daarmee is het nu tijd voor een stap verder, want de maatschappij kent nog wel een paar uitdagingen.



We krijgen er bijvoorbeeld de komende jaren nog meer dan een miljoen alleenstaande huishoudens bij in Nederland. Het is in zekere zin natuurlijk een prachtige afzetmarkt. Maar tegelijkertijd is ook het bijna onvoorstelbaar hoe onze woonwijken, winkelcentra, treinstations onder invloed van die vergrijzing zullen gaan veranderen, gaan meebewegen op de demografische trend. Eenzaamheid. Zo nu en draai ik thuis op mijn draaitafel een plaat van the Beatles. Zonder te hoeven nadenken zet ik de naald precies op de goede plek voor Eleanor Rigby. "All the lonely people, where do they all come from, all the lonely people, where do they all belong." Lonely people, dat raakt me elke keer. Eenzaamheid is op microniveau een groot sociaal dilemma, maar op macroniveau een enorm grote investeringsopgave. Daar ligt een rol voor ons, daar moeten we als belegger op anticiperen.



Eenzaamheid is misschien wel de belangrijkste maatschappelijke trend van het moment. Natuurlijk is bekend dat dit bij ouderen een groot probleem is. Minder bekend is dat het ook bij jongeren - bijvoorbeeld millennials - speelt. Achter de façade van hun leven dat vooral instagrammable lijkt te zijn, zit een groter wordende groep 's avonds vaak alleen thuis op de bank. Ze missen een sociale context en oprecht menselijk contact. Depressiviteit is dan het gevolg. Ik voel me daar verantwoordelijk voor. Ik wil leven in steden waar we elkaar ontmoeten, waar spontaniteit en echtheid weer de boventoon voeren. In plaats van duckfaces, duimpjes of filters. Uiteraard is dit geen pleidooi om alleen maar een grote happy community te vormen. Alleen zijn mag, sterker nog soms is het ook nodig. Maar doordat we flink 'doorgeïndividualiseerd' zijn en blijkbaar geen behoefte meer hebben aan gemeenschapsvorming op basis van bijvoorbeeld religie, politieke overtuiging of werkgever hoeft dit nog niet te betekenen dat we puur menselijke behoeften moeten ontkennen. Sterker nog, dat mogen we als maatschappij niet accepteren. Wij kunnen samen hieraan een bijdrage leveren door te zoeken oplossingen. Het ruimtelijke en maatschappelijk perspectief gaan daarbij vaak hand in hand. Hoe kun je anders werken aan inclusiviteit en betrokkenheid voor alle inkomensniveaus, culturele achtergronden en mensen met een beperking. We moeten door goede stedenbouw en architectuur, domweg sociale interactie tot stand brengen. Plekken maken waar we leren van de voorbije generaties, waar we gestimuleerd worden hen te verzorgen, maar waar ook jonge

generaties gestimuleerd worden te ontdekken, te bewegen en te blijven spelen. Jos: “Ik was kort geleden op het Forum van de onder de vulkaan verdwenen stad Pompeii, de plek waar dit tot het jaar 79 na Christus volstrekt normaal was. Een Romeinse derde plek waar ik logischerwijs erg van onder de indruk was. Verbinden, verzorgen en natuurlijk ook vermaken dat is onze nieuwe verantwoordelijkheid als stedenmakers”. De duurzaamheid voorbij door plekken te maken die er toe doen, die echt zijn en eigenlijk eeuwenoude waarden een plek geven.



Boris: “Ik ben er van overtuigd tot in al mijn genen dat we heel dichtbij het punt zijn waar die maatschappelijke verantwoordelijkheid het financieel rendement bepaalt. Zonder zingeving, zonder hart, zonder ziel en zonder verbinding geen financiële waarde”. Morgen, overmorgen of de dag erna, er komt een crisis aan die ons weer hard gaat raken. Een nieuwe economische crisis. Er zijn daarbij keiharde trends die onze wereld op zijn kop zetten. Digitalisering, E commerce, E learnings, E health het gaat de wereld fundamenteel veranderen. Het maakt veel ruimtelijke functies overbodig, net zoals het de free-recordshop overbodig heeft gemaakt, de fax en de videorecorder. Het enige antwoord op die veranderingen als belegger in vastgoed is echte plekken maken, plekken waar mensen altijd, maar dan ook altijd willen blijven komen, crisis of niet. Plekken die van de mensen zijn, of waar ze zichzelf in ieder geval kunnen terugvinden. Laten we bij het maken van die plekken logisch blijven nadenken, vanuit een humaan perspectief. Want e-health is natuurlijk briljant, maar we moeten oppassen dat we de eerdere genoemde eenzaamheid er niet mee vergroot.

Vooraf ouderen hebben behoefte aan dat loopje en het contact met de arts en de mensen in de wachtkamer. Omdat het toch als zo schraal is als het om werkelijk contact gaat. En dan valt dat ook nog eens weg, terwijl we eigenlijk de mensen uit hun huis, vanachter de voordeur moeten krijgen, de wijk in. Met onze wijken en onze wijkcentra moeten we ontmoetingen stimuleren. Als we plekken willen maken die er ook in de toekomst toe doen, plekken die veerkracht hebben en een crisis kunnen doorstaan, dan gaat het er om plekken te maken met een menselijke maat. Veerkracht, resilience, zit hem voor mij dus niet in techniek, het zit in authenticiteit. Authenticiteit die je bereikt door plekken een menselijk gezicht te geven. De ruimtelijke vertaling van authenticiteit begint zo bij verantwoordelijkheid nemen voor de mensen die een plek bezoeken. Zorgen dat zij zich thuis voelen, zich verbonden voelen, zichzelf kunnen zijn. Dat trekt bezoekers aan en dat zorgt dan weer voor waarde, financiële waarde.

Authentieke plekken en verantwoordelijkheid nemen voor de bezoekers vormen zo samen de weg naar de outperformance van de toekomst. Voor ons is hiermee duidelijk dat we aan het begin staan van een nieuwe ontwerp-opgave van de stad, te beginnen in de stedenbouw.



Zo moeten we werken aan de inclusieve stad, met betaalbare woonconcepten voor jong en oud en vooral niet monofunctioneel. Met openbaar groen als ruimte om te bewegen, om je gezond in te voelen, om zelf te onderhouden of zelf bloemen te plukken en verliefd te worden. Waarom niet? We moeten ruimten die hun functie verliezen snel weer relevant maken, als woning, kantoor, horeca of dit allemaal tegelijkertijd in plekken die gedurende de dag van gedaante veranderen. Een winkel verandert in een restaurant, een restaurant verandert in een kantoor, een kantoor verandert weer terug in een plek waar geborrelt en later gedineerd wordt. Grenzen vervagen, de stad leeft en fungeert als podium voor haar bezoekers en gebruikers. Klinkt haast als Utopia, maar wat kunnen we ermee in Suburbia?



In die lijn moeten onze wijkwinkelcentra dus weer terugveranderen in wijkcentra, in fysieke ontmoetingsplekken, een dorpsplein of misschien wel mini-forum. Plekken die zoveel meer zijn dan de kleine koffie tafel bij de perla automaat bij Albert Heijn. We moeten met elkaar bouwen aan het hart van de wijk, met – extra - woningen of zoeken naar plekken waar we kunnen verdichten. En dat kan ook op meer plekken dan gedacht. Wonen gaat prima in de mix met winkels, zorg, horeca en als je blijft ook een beetje cultuur. We maken de openbare ruimte bovendien onderdeel van onze gebouwen, of omgekeerd de gebouwen onderdeel van de openbare ruimte. De verantwoordelijkheid voor een investering stopt niet langer bij een voordeur van een gebouw. En natuurlijk we genereren we zo traffic, we trekken mensen aan en die mensen betekenen omzet. Laten we dat niet vergeten, dat is belangrijk voor pensioenfondsen. Maar het is niet langer het doel, het is het resultaat van onze investeringen. Rendement in het Engels is re-turn, iets wat je terugkrijgt. Dit is zo treffend geformuleerd en een zo veel betere passend waardebegrip dat de outperformance van een benchmark. We nemen onze verantwoordelijkheid, geven een hart aan de wijk, we ontvangen terug. Natuurlijk doen we dat prudent, dat wordt van ons verwacht: we zetten financiële vinken waar nodig, maar willen er graag maatschappelijke vonken aan toe voegen!



In onze wijk van morgen investeren we in zorgvastgoed, in plekken waar mensen beter kunnen worden, of zich beter voelen omdat ze zich misschien alleen even gehoord en gezien voelen. Dat doen we samen met zorginstellingen, zorgverleners en vooral ook met de mensen zelf. We bieden via zorgwoningen een woonplek aan mensen die anders misschien wel tegen hun zin de wijk hadden moeten verlaten, waar ze soms al decennialang wonen.



In onze wijkcentra van morgen zorgen we voor ontmoetingsplekken waar de jeugd kan sporten, bewegen en uiteraard kan hangen. Dat kan met evenementen, bijvoorbeeld zomerspelen, dat kan door sportfaciliteiten te bouwen, dat kan door slimme allianties met retailers die ook de verantwoordelijkheid voelen voor beweging. We geven gezondheid.



En we hebben hart voor de plek. We zorgen voor ontmoetingen, spontaan, verrassend, soms georganiseerd. We brengen ouderen naar de winkels, we organiseren ook samen met anderen activiteiten waar diverse doelgroepen elkaar ontmoeten, waar eenzame mensen bij families kunnen aanschuiven tijdens buurttafels.



Onze wereld was blauw, onze wereld wordt blauw, maar gemengd met groen, grijs, geel en rood. Creativiteit omarmt betrokkenheid en inlevingsvermogen. Samen zorgen wij voor identiteit, voor authenticiteit en dus echtheid. De stad is een smeltkroes van kleuren.



Dit is een abstracte manier om de ontwerpogave te duiden die voor ons ligt. Simpel gezegd, met aandacht voor de planeet en voor elkaar moeten we samen onze leefomgeving opnieuw gaan ontwerpen en programmeren. Van monofunctionele gebouwen, kille kantoren of efficiënte koopmachines maken we samen met partners vastgoed dat harten veroverd en zo inspeelt op de flexibele vraag van de toekomst. Met aandacht wordt alles mooier, dat is het begin.



Dit was geen speech, het is een verhaal, ons verhaal, een verhaal over hoe wij tegen verantwoordelijkheid aankijken. We nemen als belegger de verantwoordelijkheid voor morgen, wij geven en krijgen daar iets voor terug. Re-turn. Onze wijkwinkelcentra worden wijkcentra en als zodanig ontmoetingsplekken voor jong en oud. Wij voelen en nemen verantwoordelijkheid voor de leefomgeving van mensen, voor hun fysieke en mentale gezondheid. Maar het is niet alleen een verhaal, of zo je wil, een belofte, het is ook een uitnodiging. Een uitnodiging om van ons verhaal een verhaal van ons allemaal te maken. Want we zijn nog lang niet uitontworpen aan de stad dan wel de wijk van de toekomst, al is het maar omdat die nooit af is, of omdat het aantal uitdagingen zo groot is dat je er als belegger alleen domweg geen antwoord op kunt hebben. Doe met ons mee, denk met ons mee, neem die verantwoordelijkheid voor de stad van morgen en dan weten we zeker: je krijgt er iets voor terug!

Jos Sentel & Boris van der Gijp, juni 2019