

MAARSEN GROEP WIL OOK DE VOLGENDE 75 JAAR HET VERSCHIL BLIJVEN MAKEN IN AMSTERDAM

Amsterdamsche VAST GOEDWEEK

ma di wo do vr

25 OKTOBER 2022 VISIE PRESENTEERT



MENSENMAKEN deSTAD

Sinds de start in 1946 is Amsterdam de thuishaven én een van de belangrijkste werkgebieden van Maarsen Groep, een vastgoedinvesteerder die de stad mooier en leefbaarder wil maken door (bestaand) vastgoed te ontwikkelen, te transformeren en te renoveren. Algemeen directeur Monique Maarsen legt uit waarom woensdag 14 september 2022 zo'n bijzondere dag was in de rijke geschiedenis van het familiebedrijf.

1946. Inderdaad, misschien ging er bij u al een belletje rinkelen: dat betekende dat Maarsen Groep vorig jaar 75 jaar bestond. 'Door de coronapandemie konden we dat jubileum toen niet vieren,' vertelt algemeen directeur Monique Maarsen. 'Maar we wilden die mijlpaal absoluut niet ongemerkt voorbij laten gaan.'

Dat gebeurde dan ook niet: van woensdag 7 september tot en met zondag 25 september 2022 konden duizenden mensen in Koninklijk Theater Carré genieten van 'Oscar', een hommage aan Oscar Carré, met dans, theater, circus én live muziek die mede mogelijk was gemaakt door Maarsen Groep. 'Als bestuurslid van het Carré Fonds wist ik dat het mooiste theater van Amsterdam en misschien zelfs wel van Nederland dit jaar 135 jaar bestaat,' legt Maarsen uit. 'Dat wordt het hele jaar gevierd, onder andere met 'Oscar'. Die jubileumshow is een coproductie van de circusafdeling van Hogeschool voor de Kunsten Codarts, de band Blauzun én het Scapino Ballet, dat eveneens in 1946 is gestart. Het was bijna te mooi om waar te zijn, een kans die we als Maarsen Groep niet konden laten lopen: op woensdag 14 september hebben we óns 75-jarig bestaan gevierd door met ruim 200 relaties 'Oscar' bij te wonen. In combinatie met een walking diner was het, in één woord, geweldig. Echt, een mooiere en betere manier om als bedrijf een jubileum te vieren kan ik niet bedenken.'

Tekst: Cees de Gans
Beeld: Marcel Krüger

Nieuwe dynamiek

De grootvader van Maarsen stond vlak na de Tweede Wereldoorlog aan de wieg van het familiebedrijf door in de Watergraafsmeer te starten met de ontwikkeling van woonblokken. 'Hij begon als een soort hoofdaannemer, projectontwikkelaars bestonden in die tijd nog niet,' legt zijn kleindochter uit. 'De eerste woningen

verkochte hij, later besloot hij om woningen ook zelf te gaan verhuren. Niet om er enorme winsten mee te maken, wel om betrokken te blijven bij het gebied. Hij was een sociaal bewogen man, die de enorme woningnood te lijf ging door betaalbare huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Ruim 75 jaar later doet de Maarsen Groep dat nog steeds, niet alleen in Amsterdam maar ook in andere grote steden als Rotterdam. Op initiatief van mijn vader Frits Maarsen, die begin vorig jaar is overleden, ontwikkelen en verhuren we sinds enkele decennia niet alleen woningen maar ook commercieel vastgoed. Voor hij daarmee begon was dat niet gebruikelijk in Amsterdam.

Dat voortaan ook kantoorruimte kon worden gehuurd, bood veel bedrijven de kans zich in de hoofdstad te vestigen en zorgde voor een heel nieuwe dynamiek, waardoor bedrijvigheid in de stad enorm kon groeien.'

Waarde toevoegen

Een rode draad in de geschiedenis van Maarsen Groep is volgens Maarsen ook dat nieuwe ontwikkelingen worden gefinancierd door de vrijgespeelde opbrengst van een deel van de eerdere ontwikkelingen. 'We zijn continu aan het herinvesteren om zo waarde te blijven toevoegen. Uitgangspunt is dat we duurzaam betrokken willen blijven bij het vastgoed dat we zelf ontwikkelen. Vaak is het een combinatie: met multi-tenant kantoorgebouw Noma House, mixed-use gebouw Hourglass dat onder andere plek biedt aan een hotel en 22.000 m2 kantoorruimte en appartementengebouw Gershwin Brothers, hebben we de afgelopen jaren en groot stempel gedrukt op de Zuidas. Gershwin Brothers hebben we opgenomen in onze exploitatieportefeuille, Hourglass en Noma House zijn verkocht aan institutionele partijen.'

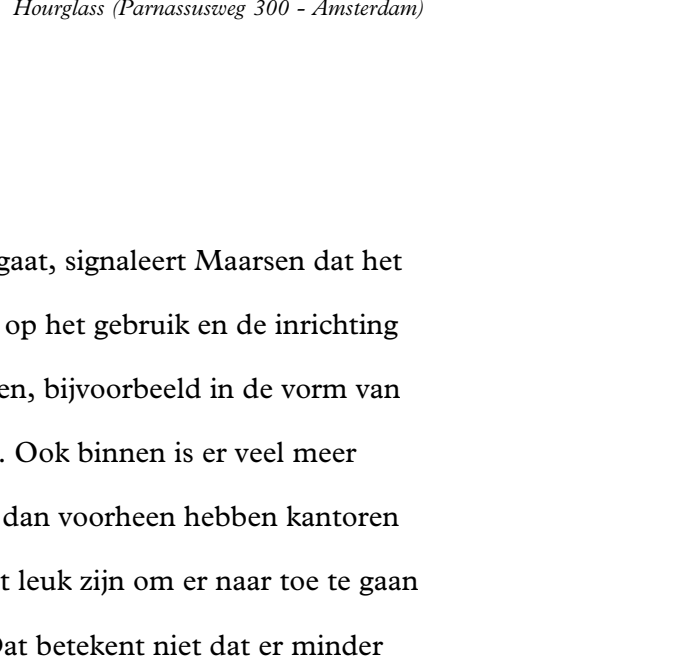
Een goed voorbeeld zijn ook de woontorens Caritas en Fortitudo, die momenteel verrijzen op de hoek van de Postjesweg en de Derkinderenstraat in Amsterdam. 'Een verouderd kantoor maakt daar plaats voor in totaal 221 middeldure huurwoningen, die een EPC van 0,2 en Energielabel A krijgen en gesitueerd zijn aan een gemeenschappelijke binnentuin. De hoge toren met de naam Caritas hebben we verkocht. De lage woontoren met de naam Fortitudo, die plaats biedt aan 67 middeldure huurappartementen, voegen we toe aan onze eigen portefeuille.'



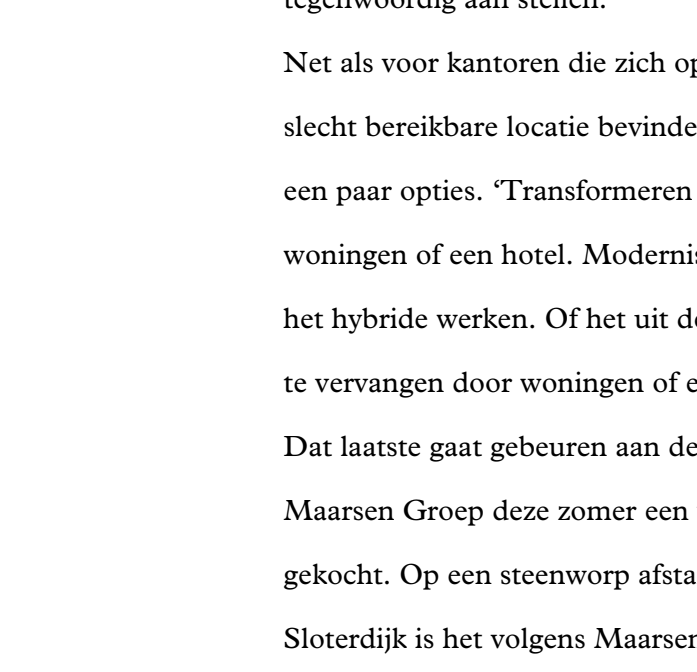
'WE ZIJN CONTINU AAN HET HERINVESTEREN OM ZO WAARDE TE BLIJVEN TOEVOEGEN'



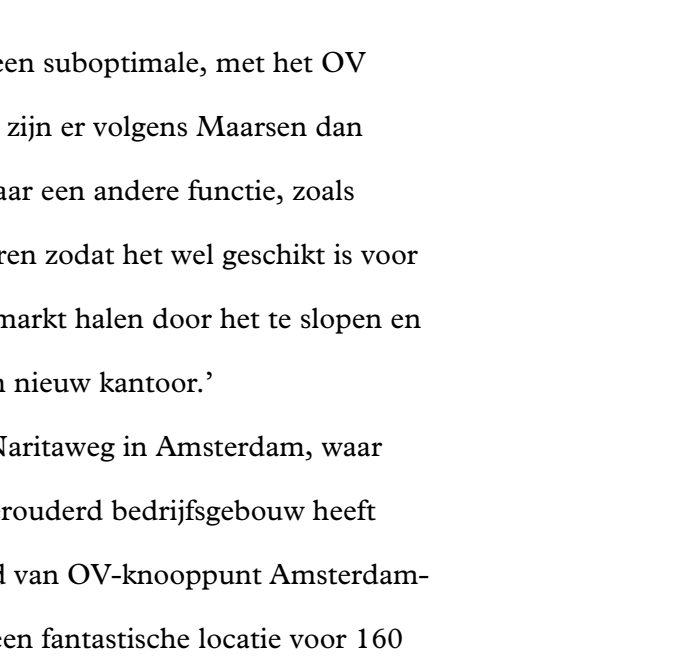
Caritas & Fortitudo (Postjesweg - Amsterdam, nog in aanbouw)



De Walvis (Grote Bickersstraat 74-80 - Amsterdam)



Cubes (Kon. Wilhelminalplein - Amsterdam)



Hourglass (Parnassusweg 300 - Amsterdam)

Hybride werken

Als het om commercieel vastgoed gaat, signaleert Maarsen dat het hybride werken zijn weerslag heeft op het gebruik en de inrichting van kantoren. 'Goede buitenruimten, bijvoorbeeld in de vorm van een mooi dakterras, zijn belangrijk. Ook binnen is er veel meer aandacht voor ontmoeten. Anders dan voorheen hebben kantoren een soort clubhuisfunctie: het moet leuk zijn om er naar toe te gaan en om je collega's te ontmoeten. Dat betekent niet dat er minder vierkante meters nodig zijn. Het betekent wel dat sommige kantoren niet meer geschikt zijn voor de wensen en eisen die gebruikers er tegenwoordig aan stellen.'

Net als voor kantoren die zich op een suboptimale, met het OV slecht bereikbare locatie bevinden, zijn er volgens Maarsen dan een paar opties. 'Transformeren naar een andere functie, zoals woningen of een hotel. Moderniseren zodat het wel geschikt is voor het hybride werken. Of het uit de markt halen door het te slopen en te vervangen door woningen of een nieuw kantoor.'

Dat laatste gaat gebeuren aan de Naritaweg in Amsterdam, waar Maarsen Groep deze zomer een verouderd bedrijfsgebouw heeft gekocht. Op een steenworp afstand van OV-knooppunt Amsterdam-Sloterdijk is het volgens Maarsen een fantastische locatie voor 160 à 170 nieuwe, betaalbare huurwoningen. 'Die gaan we er dan ook realiseren, als onderdeel van de levendige en gemengde stadswijk die Sloterdijk-Centrum moet worden. In navolging van de Zuidas, is het een van de gebieden in Amsterdam waar we de komende jaren het verschil willen maken door middeldure huurwoningen toe te voegen.'

Doodsteek marktdynamiek

Volgens Maarsen is juist aan die woningcategorie een enorm gebrek in Amsterdam. 'Middeldure huurwoningen zijn een soort smeerolie op de woningmarkt. Deze categorie woningen is essentieel voor voldoende doorstroming van sociaal naar vrije sector en ook om te voorkomen dat mensen met voor de stad belangrijke beroepen, zoals verpleegkundigen, leraren en politieagenten, bij gebrek aan betaalbare huurwoningen uit de stad worden verdreven.'

De algemeen directeur van Maarsen Groep is bezorgd over de kabinetsplannen voor huurregulering, die minister Hugo de Jonge van Wonen afgelopen zomer bekend maakte. Ze begrijpt en waardeert het streven om uitwassen op de huurmarkt tegen te gaan, zoals de echte buy-to-let-kopers. 'Maar dat gaat echt maar over een heel klein deel van de huurmarkt. Door de initieel voorgestelde maatregelen komt de marktdynamiek volledig stil te liggen. Als de middenhuren te ingrijpend worden gereguleerd, neemt dat in de Randstad in het algemeen en Amsterdam in het bijzonder de prikkel en ruimte weg om het verschil te kunnen maken met middeldure huurwoningen die zich wat kwaliteit en duurzaamheid betreft onderscheiden. Nieuwe ontwikkelingen vallen simpelweg niet meer rond te rekenen, met aan de ene kant stijgende bouwkosten en aan de andere kant gereguleerde, maximale huren.'

In NEPROM- en IVBN-verband wordt volgens Maarsen hard gewerkt om met het ministerie aan de hand van verschillende voorbeelden mogelijke varianten door te rekenen. 'De laatste berichten lijken bemoedigend in de zin dat er voor alle betrokken partijen, huurders, verhuurders, bouwers en ontwikkelaars een gezonde business case mogelijk blijft. Die is hard nodig om ook de bestaande woningen te kunnen verduurzamen.'

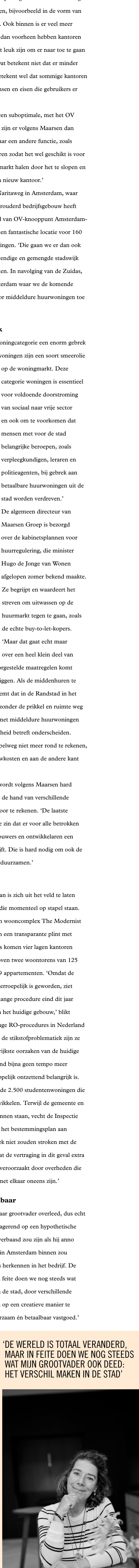
Doorn in het oog

Dat de Maarsen Groep niet van plan is zich uit het veld te laten slaan, blijkt uit de ontwikkelingen die momenteel op stapel staan. Een van de grootste is kantoren- en wooncomplex The Modernist in '010', oftewel Rotterdam. Boven een transparante plint met winkels, horeca en de entree-lobbies komen vier lagen kantoren met in totaal 12.500 m2 en daarboven twee woontorens van 125 en 70 meter hoog met in totaal 369 appartementen. 'Omdat de omgevingsvergunning onlangs onherroepelijk is geworden, ziet het er naar uit dat we na een jarenlange procedure eind dit jaar kunnen beginnen met de sloop van het huidige gebouw,' blikt Maarsen vooruit. 'De vaak ellenlange RO-procedures in Nederland zijn ons een doorn in het oog. Met de stikstofproblematiek zijn ze volgens mij ook een van de belangrijkste oorzaken van de huidige wooncrisis. We kunnen in Nederland bijna geen tempo meer maken, zelfs niet als dat maatschappelijk ontzettend belangrijk is. Een wrang voorbeeld daarvan zijn de 2.500 studentenwoningen die we in Amstelveen willen gaan ontwikkelen. Terwijl de gemeente en de provincie vierkant achter de plannen staan, vecht de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) het bestemmingsplan aan omdat nieuwe woningen op die plek niet zouden stroken met de geluidscontouren van Schiphol. Wat de vertraging in dit geval extra frustrerend maakt, is dat ze wordt veroorzaakt door overheden die het tot de Raad van State aan toe met elkaar oneens zijn.'

Goed, duurzaam én betaalbaar

Monique Maarsen was tien toen haar grootvader overleed, dus echt goed heeft ze hem niet gekend. Reagerend op een hypothetische vraag, denkt ze echter niet dat hij verbaasd zou zijn als hij anno 2022 het Maarsen Groep-kantoor in Amsterdam binnen zou wandelen. 'Ik denk dat hij zich zou herkennen in het bedrijf. De wereld is totaal veranderd, maar in feite doen we nog steeds wat hij ook deed: het verschil maken in de stad, door verschillende disciplines aan elkaar te knopen en op een creatieve manier te investeren in kwalitatief goed, duurzaam én betaalbaar vastgoed.'

'DE WERELD IS TOTAAL VERANDERD, MAAR IN FEITE DOEN WE NOG STEEDS WAT MIJN GROOTVADER OOK DEED: HET VERSCHIL MAKEN IN DE STAD'



Monique Maarsen
Algemeen directeur

Beste restaurant:
Zoldering

De lekkerste koffie:
Coffee Concepts

Waar staat de stad voor in vier woorden:
Dynamisch, internationaal, samen, metropool

Favo public space:
Vondelpark

Favoriete winkel:
Bloemenwinkel

Buitenveldertse laan
Mooiste gebouw:
Hourglass en AMC

Mooiste straat:
Amstelstraat

Amstedijk
Persoonlijke City secret:
Tuin van Rijksmuseum

Welke mensen maken echt verschil in Amsterdam:
Eberhart...

Welke innovatie werkt in Amsterdam:
Birooooo raar maar waar

Welke buurt is echt in opkomst:
Buitenveldert

Wat gaat echt goed in de stad:
Onze musea!

En wat moet echt beter:
Vuilnis ophalen

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Boekwinkel Mulder in de Schuyt

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Langs de Amstel, door Amsteldijkwarter

Welke wijze les neem jij ter harte:
Be Kind, Have Courage

Van wie heb je het meeste geleerd:
Niet het meest, maar wel pragmatische van Cor van Zadelhoff

Ben jij altijd zeker van je zaak:
Natuurlijk niet

Wat/wie maakt jou boos:
Regeldruk van overheden

Wat/wie maakt je blij:
Onze teckel Pippa

Waar moet je heel erg om lachen:
Lubach

Waar kun je wakker van liggen:
De oorlog in Oekraïne

Waar ben je trots op:
De veerkracht van mijn kinderen

Wie is jouw held:
Mijn vader

Wat is je favoriete muziek:
Bach en Harry Styles

Wat is je favoriete sport:
Tennis... om te kijken

Ben je een eenzelganger of een kroepsdier:
Teamplayer altijd!

Introvert of extravert:
Extravert

Optimist of pessimist:
Optimist, 'nothing else makes sense' zei Churchill al

Guilty pleasure:
Witte paaseieren

Alle seizoenen, daarom HOUD ik zoveel van Nederland

Favoriete vakantie bestemming:
Engeland en Londen

Wat zou je graag nog eens willen bezitten:
Een moestuin

Topserie op Netflix:
Niet op Netflix maar op NPO: VICTORIA