Gemeente Amsterdam

Notitie 'Amsterdam en de Buitenlandse Vastgoedbeurzen'

Aan	Wethouder Wonen en Bouwen, Laurens Ivens
Van	Directie Grond en Ontwikkeling
Kopie aan	-
Datum	21 november 2018

Terugblik
Sinds 2012 is Amsterdam actief vertegenwoordigd op de vastgoedbeurs Expo Real in München en sinds 2014 op de vastgoedbeurs MIPIM in Cannes.
Hoewel de vastgoedcrisis een belangrijke aanleiding is geweest om opnieuw een presentatie van Amsterdam met een aantal andere publieke en private partijen te organiseren op deze internationale platforms is dat zeker niet de enige reden.
Vooral is er steeds het besef geweest dat de traditionele aanpak van gebiedsontwikkeling en ontwikkeling van vastgoed niet meer werkt vanwege de doodgelopen nadruk op de aanbodkant in plaats van de gebruiker(s) die voorop zouden moeten staan.

Verder zijn er tal van nieuwe technologische ontwikkelingen gaande en vraagt de groeiende deeleconomie en de enorme opgave van de energietransitie en de klimaatadaptatie om een nieuwe manier van kijken naar de almaar verdergaande verstedelijking.
De contacten met de buitenlandse metropolen/steden en investeerders en de inhoudelijk interessante programma's hebben een breder beeld geboden dan beschikbaar was in Nederland alleen.

In dit informele netwerk dat zowel met Nederlandse als met buitenlandse partijen werd opgebouwd kon veel uitgewisseld worden (kennis, knelpunten, doorbraken, standpunten) waarvoor op reguliere momenten en vergaderingen geen plaats was.

Daarnaast bleken de grote Nederlandse institutionele beleggers, stevigste ontwikkelaars en bouwers vaak niet voldoende in staat om nieuwe wegen in te slaan om werkelijk vanuit de gebruiker te ontwikkelen of op stedelijke plekken te investeren die meer risico leken in te houden. Daar dachten enkele buitenlandse beleggers/ontwikkelaars duidelijk anders over en dat bleek bevorderlijk voor het onderlinge debat en de veranderingen die bij de Nederlandse partijen nodig bleken te zijn. Zowel bij de private vastgoedpartijen als bij de steden overigens.

Feitelijke context
Voor de beide buitenlandse vastgoedbeurzen is de gemeente Amsterdam (Grond en Ontwikkeling) de organisator. Daarmee voert Amsterdam de administratie en is voorzitter van de

werkgroep voor beide beurzen. In die werkgroep zijn de 5 grote steden vertegenwoordigd en de vier belangrijkste Nederlandse vastgoedpartijen.

De kosten worden gedeeld door alle deelnemende partijen die inmiddels het platform Holland Metropole gedoopt hebben.
Overigens staat dat "logo" op geen enkele wijze de branding van afzonderlijke partijen in de weg. De grote steden betalen 22K aan de stand, de kleine steden 9K en de marktpartijen 17K. Naast de stand zijn er altijd communicatie uitingen ontwikkeld zoals een magazine in samenwerking met PropertyEU. De laatste twee jaar is in opdracht van Holland Metropole een rapport verschenen van de hand van het internationaal vooraanstaande onderzoeksbureau Business of Cities, waarin deze regio wordt vergeleken met de belangrijkste regio's in de wereld. Dat levert een schat aan informatie op.

Inmiddels zijn er 35 deelnemende partijen op de Holland Metropole stand op de Expo Real en 21 op de MIPIM-stand. Grofweg de helft is steeds van publieke zijde en de helft van private zijde. De MRA is goed vertegenwoordigd: op de laatste Expo Real waren naast Amsterdam ook Amstelveen, Almere, Haarlemmermeer, Lelystad en Zaanstad vertegenwoordigd. De MRA presenteert zich daarbij op basis van de gemeenschappelijk vastgestelde strategie naar de markt.

Het Holland Metropole platform is inmiddels in de laatste twee jaren uitgegroeid tot een top gezelschap van grote publieke en private partijen die een strategische agenda met elkaar bespreken rond:

- mobiliteit, bereikbaarheid
- woningproductie,
- betaalbaarheid,
- inclusiviteit,
- innovatie en
- duurzaamheid

Samen formuleert men de agenda en welke resultaten men wil bereiken. De term inclusiviteit is nu voor alle partijen leidend aan het worden in de gebiedsontwikkeling.
Daarmee is het een geduchte coalitie die nu een sterk lobbytraject richting Rijk, grote vervoerders en energiebedrijven aan het voeren is.

Bestuurlijke vraag
Recent is door het College van B&W de wens geuit om te stoppen met de Amsterdamse deelname aan de beide vastgoedbeurzen. Het lijkt erop dat vooral de reden is dat het aantrekken van (buitenlandse) investeerders door Amsterdam niet langer gewenst is. Dat is overigens wel het geval voor de andere deelregio's van de MRA.

Zoals hiervoor aangegeven is het aantrekken van internationale investeerders niet meer het hoofddoel. Wel wordt gecommuniceerd dat wij alleen de juiste investeerders willen aantrekken, geen "sprinkhanen".

De versterking van het onderlinge netwerk en de gesprekken over het oplossen van gezamenlijke knelpunten is nu de belangrijkste reden voor partijen om deel te nemen.

De wens van het college van B&W om de deelname aan de beurzen te beeindigen hebben we vertaald naar de volgende deelvragen:

- Welk effect heeft stoppen door Amsterdam op de samenwerking met anders steden en vastgoedpartijen in de MRA en de Holland Metropole
- Welke kosten lopen nog door waaraan we contractueel vastzitten?
- Welke activiteiten zijn er in Nederland waarbij Amsterdam de andere deelnemers (publiek en privaat) tegenkomt. Zijn er kortom logische alternatieven voor de beurzen?

Effect:
De Holland Metropole samenwerking wordt momenteel gezien door (minimaal) de belangrijkste 20 partners als een sterk platform waar de 5 grote steden en 15 grote vastgoed partijen (ontwikkelaars, institutionele beleggers en bouwers) de grote vraagstukken rond de sterke verstedelijking kunnen bespreken en mogelijke oplossingen in kaart te brengen en te realiseren. En bespreking daarvan is hard nodig tussen de publieke en private partijen omdat een viertal infarcten dreigt: woninginfarct, verkeersinfarct, arbeidsinfarct en CO_2 infarct.
Zonder begrip voor elkaars belangen en uitwerking van vormen van betere onderlinge optimalisatie blijven de grote knelpunten moeilijk oplosbaar. Uit de andere gemeenten van G5 komt het signaal dat men het gevoel heeft daarmee nu een route te pakken te hebben die ergens toe leidt. De behoefte is eerder de samenwerking te intensiveren dan te verminderen. De beurzen worden daarin gezien als belangrijke ijk-momenten

Ook in de MRA, die met meerdere gemeenten buiten Amsterdam met de buitenlandse beurzen meedoen, is het besef sterk dat deze samenwerking met elkaar en met zowel de grote steden als de vastgoedpartijen de enige manier is om de gezamenlijke doelen te realiseren. Samen optrekken naar het internationale veld onder de vlag van Amsterdam wordt gezien als één van de voordelen van de samenwerking binnen de MRA.

Het beeindigen van de deelname van de buitenlandse beurzen door de gemeente Amsterdam kan effect hebben op de deelname van de Holland Metropole en de MRA. Niet uit te sluiten is dat de Holland Metropole en de andere steden van de MRA blijven deelnemen aan de twee beurzen, namelijk de Expo Real en MIPIM. De MRA gemeenten zullen dan mogelijk willen deelnemen onder de MRA vlag.

Tussen de beurzen in is nu twee keer een strategische bijeenkomst georganiseerd met bestuurders, directeuren van gemeenten en topmensen van private partijen in Nederland: vorig jaar in Amsterdam (eind september 2017), dit jaar begin oktober in Utrecht. Beide keren werd de bijeenkomst geopend door de (loco-)burgemeester van de gastheer-stad.
In het voorjaar zal de gemeente Rotterdam een dergelijk samenzijn tussen de grote gemeenten, het Rijk, vastgoed partijen en vervoerders organiseren om de bereikbaarheidsproblemen bij de enorme verstedelijkingsopgave gezamenlijk aan te pakken door operationele oplossingen te

bespreken. Op de buitenlandse beurzen volgt nu steeds een vervolgsessie om daadwerkelijk verder te komen met oplossingen. Daarmee zijn de buitenlandse beurzen een belangrijke schakel in de keten/cascade van de concretisering.

Kosten:
Het contract met de MIPIM 2019 (11 tot 15 maart) is al voor de zomer 2018 getekend. De kosten a € 120.000 zijn reeds betaald door Amsterdam. Ook het stand-ontwerp en de daarbij horende realisatiekosten a € 100.000 zijn reeds aanbesteed.
De deelnemende partijen zullen eind van het jaar vanuit de organisatie in Amsterdam de factuur krijgen.
Voor Amsterdam is de reeds afgesproken bijdrage in elk geval € 22.000 plus ca. € 2500 aan extra publicaties. Naast G&O participeren ook de Zuidas en Haven Amsterdam, ieder voor € 9.000.
Amsterdam (G&O) is formeel de contractorganisatie (ook namens de MRA) voor de MIPIM-organisatie (en de partners) en opdrachtgever voor de inrichting van de stand. Mocht Amsterdam daadwerkelijk stoppen met deze beurzen, dan zal de organisatie overgedragen moeten worden.

Activiteiten in Nederland:
Er zijn diverse bijeenkomsten waar de grote steden elkaar ontmoeten. Dat zijn vaak formele overleggen op ambtelijk en bestuurlijk niveau (G4/G5 overleg, REOS, BO MIRT). Ook zijn er bijeenkomsten en reizen waar publieke en private partijen elkaar spreken (NEPROM-Dag van de projectontwikkeling, NEPROM reizen naar buitenlandse bestemmingen) en zijn er commerciële congressen die rond thema's worden georganiseerd door bijvoorbeeld Vastgoedjournaal en SPRYG.
Tenslotte kan de PROVADA vermeld worden, waar de partijen vooral zichzelf promoten en waar de debatten vaak erg specifiek rond door de PROVADA bedachte thema's worden georganiseerd.
Dat is bij elkaar een waaier aan verschillende contacten, maar nu niet zo geconcentreerd rond zelfgekozen onderwerpen en grote opgaven als de samenwerking via het platform Holland Metropole. Daar valt een andere opzet voor te bedenken als de Platform-gedachte meer overleg op Nederlandse bodem wil organiseren.

Vervolg
Het is te verwachten dat de deelname door de Holland Metropole partners aan de buitenlandse vastgoedbeurzen Expo Real en MIPIM ook zonder Amsterdam zal worden voortgezet en dat de MRA eveneens vertegenwoordigd zal zijn.
Vanuit de MRA is door bestuurders aangegeven dat de huidige deelnemende gemeenten (Amstelveen, Zaanstad, Haarlemmermeer, Almere en Lelystad) gezamenlijk zonder Amsterdam de belangen van de MRA willen blijven behartigen.

De organisatie en administratie van de beurzen gebeurt nu door Grond en Ontwikkeling met een kleine staf onder leiding van [redacted] en [redacted].
Deze organisatie is een continue factor voor alle partners. Daarvoor is een overgangsperiode wenselijk.

Gedacht zou kunnen worden aan het overdragen aan één van de andere partners. Alternatief is het oprichten van een Stichting Holland Metropole waar de 5 (of 4) grootste steden en de 5 grootste private partijen in het bestuur plaats nemen.

Tenslotte is te overwegen om niet met beide beurzen te stoppen: de Expo Real wordt door partijen als een zakelijke en effectieve beurs gezien. Over de MIPIM in Cannes zijn de meningen duidelijk meer verdeeld.

Samenvatting:

1. De deelname aan de Expo Real en MIPIM begon relatief klein met de gemeente Amsterdam, enkele MRA-gemeenten en een paar grote vastgoedpartijen. Inmiddels is er een solide brede samenwerking ontstaan die niet meer over vastgoed alleen gaat, maar over betaalbare woningbouw, innovatie, infrastructuur en duurzaamheid. Deelnemende partijen zijn zowel de 5 grote steden, 5 MRA gemeenten, grote private partijen, adviseurs en start-ups. Een robuust platform dat de publiek-private samenwerking ziet als voorwaarde om samen de grote knelpunten in Nederland rond de verstedelijking aan te kunnen pakken.
2. Alle partijen ervaren inmiddels een gezamenlijke lange termijn strategie die door de continuïteit in de samenwerking zorgt voor commitment om maatschappelijk belangrijke opgaven te kunnen oplossen. Nu zijn de partners met elkaar in gesprek met betrekking tot de grote maatschappelijke doelen en zoeken hierin gezamenlijkheid. Daarbij is kennisuitwisseling inmiddels cruciaal geworden.
3. De oorspronkelijke doelstelling was om in een laagconjunctuur Nederland beter op de kaart te zetten op het internationale podium. De hoogconjunctuur die we nu meemaken lijkt voorlopig aan te houden, al denken de experts dat er op redelijk korte termijn een marktcorrectie zal komen. Juist wat de partijen nu aan samenwerking opbouwen zal nodig zijn om de volgende dip het hoofd te bieden.
4. De strategische agenda van de Holland Metropole partners begint een belangrijk lobby-instrument te worden richting Rijk en andere partijen zoals de grote vervoerders en energiebedrijven. Het is niet eerder zo sterk georganiseerd dat de grote publieke en private partijen samen optrekken om de grote opgaven te lijf te gaan. Ook de internationale context is van groot belang om de urgente opgaven rond bijvoorbeeld energie op te lossen.
5. Met de beeindiging van de deelname zal de samenwerking met de Holland Metropole een andere vorm kunnen vinden.
6. Amsterdam is onderdeel van de MRA. De beslissing van het college wordt voorgelegd aan de MRA partners.