

Hoe pakt facilitair grondbeleid in de praktijk uit in Amsterdam?

43. Regiobijeenkomst VvG Noord-Holland

MAURICE KESSELS

Op 25 mei van dit jaar vond de eerste post-COVID regiobijeenkomst van de Vereniging van Grondbedrijven Noord-Holland plaats. Deze keer werden er twee ontwikkellocaties in en nabij het centrum van Amsterdam bezocht die inmiddels de eindfase naderen. Met een opkomst van maar liefst circa veertig deelnemers werden in de ochtend de locatie Stads- werf Oostenburg bezocht en aansluitend in de middag het schiereiland Cruquius in het Oostelijk Havengebied, dit alles per ov-fiets. Niet alleen voor de deelnemers uit de rest van de provincie, maar ook voor de deelnemende Amsterdammers in het gezelschap, was deze dag een kennismaking met twee verrassende nieuwe stukjes stad.



Twee nieuwe stadswijken met overeenkomsten

Hoewel het twee volledig andere nieuwe stadswijken zijn geworden, elk met een eigen identiteit en uitstraling, hebben deze ontwikkellocaties ook een groot aantal zaken met elkaar gemeen. Zo gaat het bij beide projecten om een fors aantal toevoegingen van woningen aan de stad. Bij Cruquius worden circa 1500 woningen gebouwd op circa 10 ha grond en bij Oostenburg maar liefst circa 1900 woningen op een veel kleiner grondgebied. Beide projecten naderen nu hun voltooiing. Wat beide projecten ook gemeen hebben is dat ze in crisistijd (rond 2010) tot ontwikkeling zijn gebracht, waarbij veel van de huidige ambities van het gemeentebestuur nog geen opgeld deden. Beide projecten bevatten daardoor relatief weinig sociale woningbouw en bestaan voornamelijk uit vrijesectorwoningen, zowel koop als huur. Doordat de gronden grotendeels in handen waren van ontwikkelaars, heeft de gemeente Amsterdam slechts een beperkte rol in de totstandkoming van deze projecten gehad. De ontwikkelende partijen zijn zelf eindverantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken inclusief de openbare ruimte, die vervolgens gefaseerd wordt teruggeleverd aan de gemeente. Beide projecten zijn daarmee een goed voorbeeld van hoe facilitair grondbeleid in de praktijk uitpakt en dat wilden wij vanuit de vereniging dan ook graag met eigen ogen zien.

Ochtenddeel Oostenburg

Organische herontwikkeling

Niels Bon, ontwikkelmanager bij corporatie Stadgenoot ontving samen met zijn collega Rens Nijenhuis, projectontwikkelaar aldaar, de deelnemers aan deze regioday in de ochtend bij de lokale buurtkamer voor een presentatie en toelichting op de gebiedsontwikkeling van Oostenburg. Eerst volgde een kort overzicht over de ontstaansgeschiedenis van het eiland en de wijze waarop later de gronden

via Heijmans in bezit van Stadgenoot zijn gekomen. Op Oostenburg heeft tussen 1650 en 1795 de scheepswerf van de VOC gezeten, met als leuk wetenswaardigheidje het grootste graanpakhuis van Nederland van 215 meter lengte. Dit gebouw staat er niet meer, maar andere karakteristieke gebouwen zijn wel behouden zoals de Van Gendthallen en de Werkspoorhal. Het voormalige industriële karakter van de wijk is daardoor nog duidelijk aanwezig. De doelstelling bij de herontwikkeling was om van dit voormalig werkeiland tevens een prettige woonomgeving te maken. Gezien de omvang van het terrein en de omvang van het bouwprogramma, dat maar liefst 124.000 m² bvo bedroeg, is er voor een organische ontwikkelwijze gekozen waarbij de grotere kavels in kleinere bouwblokken zijn opgedeeld zodat de investeringen aan de voorkant niet te groot hoefden te zijn. De zogenaamde pandenstructuur, waarbij elk gebouw zijn eigen afwijkende maatvoering heeft qua breedte en hoogte, levert net als bij de grachtenpanden elders in de stad, een speels eindbeeld op.

Contrastrijk, levendig, eiland en stoer

Naast corporatie Stadgenoot had ook het Rijksvastgoedbedrijf nog een grote bouwkevel op Oostenburg. Deze is via een tender terechtgekomen bij VORM, een ontwikkelende bouwer, van origine afkomstig uit Rotterdam. Als belangrijkste samenwerkingspartij van Stadgenoot in dit gebied, hield Robin de Ridder van VORM eveneens een presentatie. Hij liet de kernwaarden van de gebiedsontwikkeling daarbij de revue passeren: contrastrijk, levendig, eiland en stoer.



Het contrastrijke wordt onder andere bereikt door de verschillende bouwhoogtes en het stoere karakter door de materiaalkeuze. De levendigheid blijkt onder andere uit de diverse horecagelegenheden die het gebied rijk is met voormalig café-restaurant Roest met stadsstrand als oorspronkelijke gangmaker van het gebied. Zeer binnenkort kunnen er groot- en kleinschalige evenementen gehouden worden onder het gigantisch hoge dak van de inmiddels tot Rijksmonument verklaarde Werkspoorhal. Ooit werden hier de stoommachines en andere werktuigen vervaardigd en gerepareerd. Nu gaat het dienen als bruisend middelpunt van de woonwijk Oostenburg. Het van oorsprong industriële karakter van het eiland wordt kracht bijgezet in de materialisering van de nieuwbouw waarbij stoere bouwmaterialen zijn toegepast als staal en beton.

Woonprogramma Oostenburg

Van de 1900 woningen bouwt Stadgenoot het sociale huurdeel bestaande uit circa 500 woningen. Zes procent van het totale woonprogramma wordt ontwikkeld in het middeldure segment en het overgrote deel in de vrije sector met een percentage van maar liefst 74. Vanuit Stadgenoot wordt toegelicht dat deze verhoudingen mede mogelijk zijn geworden doordat in de directe omgeving reeds circa 50 tot 60% sociale huur aanwezig was. Het merendeel van het vrijesectorprogramma, circa 1200 woningen, wordt ontwikkeld door VORM. VORM werkt daarbij samen met externe aannemers uit de regio zoals Van Wijnen en Hillen & Roosen. VORM heeft zich niet beperkt tot het inschakelen van een paar architecten voor deze nieuwe woonwijk, maar is daarvoor met maar liefst dertien verschillende archi-

tectenbureaus in zee gegaan. Elk architectenbureau heeft daarbij zijn eigen stijl die tot uitdrukking komt in de gebouwen, wat zich in praktijk vertaalt in een heel gemêleerd straatbeeld. Het bouwprogramma stond weliswaar vast qua omvang, maar daarbinnen was er behoorlijke flexibiliteit. Zo kon er geschoven worden met vierkante meters bvo tussen wonen en bedrijfsruimte. Er is gewerkt met kavelpaspoorten waarbij de duurzaamheidsambities hoog waren. Alle woningen zijn gasloos en beschikken over een eigen warmtepomp. Elk bouwblok heeft een eigen WKO-installatie. Ook is er veel aandacht geweest voor de zogenaamde vijfde gevel, namelijk de inrichting van de daken met daktuinen met veel groen en de mogelijkheid tot energieopwekking.

Doelgroepenbeleid vanuit een sociaal hart

Dat er is ontwikkeld met een sociaal hart blijkt onder meer uit het doelgroepenbeleid dat voor bepaalde kavelontwikkelingen is toegepast. Stadgenoot heeft circa 70% van de 500 sociale huurwoningen aangewezen voor jongeren, in de leeftijdscategorie 18-23 en 23-28. Deze jongeren krijgen een campuscontract voor vijf jaar en daarna voorrang bij de toewijzing van een andere sociale huurwoning. Sommige doelgroepen die een plek krijgen op Oostenburg, zoals de bouwontwikkeling speciaal voor dementerende kunstenaars, lijken wel heel erg uitgesproken. Ook Stadgenoot ziet dat de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen voor veel mensen onder druk komt te staan en ziet dat commerciële

huurtarieven de boventoon gaan voeren. Zij zoekt dan ook actief naar wegen om te borgen dat de stad inclusief blijft voor iedereen. Daarbij worden er bijvoorbeeld woningen in het middensegment te huur aangeboden die volgens de puntentelling ook als vrijesectorhuurwoning verhuurd zouden mogen worden.

Positieve grondexploitatie

Stadgenoot is er helder over: hoewel in crisistijd gerekend was op een negatieve grondexploitatie op de herontwikkeling van dit gebied, kent door alle marktontwikkelingen nadien, de grondexploitatie een (meer dan) positief saldo. Stadgenoot geeft daarbij meteen aan dat er afspraken zijn gemaakt dat het financiële surplus ten goede komt aan hun vastgoedportefeuille en elders door hen in de stad wordt herinvesteed. Inmiddels is het tij qua marktsentiment natuurlijk gekeerd en geeft ook Stadgenoot aan dat het spannende tijden zijn voor wat betreft de laatste deelontwikkelingen waarvoor naar eigen zeggen gelukkig nog wel steeds animo is.

Middagdeel Cruquiuseiland

Na de lunch werd het programma te fiets voortgezet naar het Cruquiuseiland, onderdeel van het oostelijk havengebied. We werden ontvangen op het imposante hoofdkantoor van Amvest, dat ervoor gekozen heeft haar eigen kantoorhuisvesting eveneens te realiseren in het gebied





dat zij zelf aan het herontwikkelen zijn. Dat straalt daarmee in ieder geval alvast vertrouwen uit in eigen kunnen. We kregen aldaar een presentatie van Karsten Hagedoorn en Mark Nijenhuis, respectievelijk ontwikkelmanager en investmentmanager development bij Amvest. Hieruit werd duidelijk dat Amvest als ontwikkelende belegger altijd een langetermijnvisie heeft waarbij de doelstelling is om betaalbaar wonen te realiseren voor alle generaties.

Van industriegebied naar woon-werkgebied

Vanaf 2007 is Amvest grondposities gaan verwerven op het Cruquiuseiland. Inmiddels heeft zij zo'n 70% van de gronden op het schiereiland in bezit gekregen. De laatste kavels zijn in 2020 nog door Amvest aangekocht. Het grootste gedeelte (circa 80%) dat verworven is, betreft percelen in erfpacht maar er zijn ook eigen grondposities bij. Het doel van Amvest was om het industriegebied te transformeren naar een woon- en werkgebied. Dat doel is inmiddels aardig in zicht gekomen. Ook de transformatie van het Cruquiuseiland is via een organische ontwikkeling tot stand gekomen wat het daarmee extra spannend maakte omdat je aan de voorkant niet kon voorspellen welke kwaliteit het eindbeeld zou opleveren. In het gebied waren bij aanvang industrie functies aanwezig als een wijnterminal met silo's en een betoncentrale, naast andere bedrijvigheid als een autohandelbedrijf, een voormalige verffabriek (Sigma) en een gemeentelijke stortplaats. De uitplaatsing van de betoncentrale was een harde dobber voor Amvest. Dit is uiteindelijk in een gezamenlijke actie met de gemeente Amsterdam toch voor elkaar gekomen.

Woonprogramma Cruquiuseiland

De 1500 woningen die in dit gebied (bijna) zijn gerealiseerd bestaan uit circa 50% huurwoningen en 50% koopwoningen. Het middenhuurbeleid van de gemeente Amsterdam bestond ten tijde van het uitdenken van het woonprogramma hier nog niet. Het sociale woonprogramma is net als bij de herontwikkeling van Oostenburg beperkt gebleven: op het Cruquiuseiland betreft het een percentage van ongeveer 15. Verder is er 14.000 m² aan commercieel vastgoed gerealiseerd.

Amvest heeft verschillende woonconcepten toegepast op het eiland. Zo zijn er volledig gemeubileerde woningen te huur voor bijvoorbeeld de doelgroep essentiële beroepen. Het betreft compacte appartementen met schuifbare elementen waardoor er zo toch meer leefruimte ontstaat. Ook heeft Amvest een 2Peer co-living-concept ontwikkeld waarbij twee huurders een appartement delen met ieder hun eigen (slaap)kamer, maar met gedeelde voorzieningen als een keuken en badkamer.

Flexibel ontwikkelingskader

Er was geen dichtgetimmerd bestemmingsplan waardoor er veel ruimte is geweest om de herontwikkeling naar eigen inzicht vorm te geven. Wel waren op de aangewezen bouwvelden de fsi en de bouwhoogte in principe overal gelijk gehouden (met uitzondering van een paar hoogteaccenten). Amvest had daardoor de mogelijkheid om meer te verdichten bij het waterfront dan in de buurt van de karakteristieke industriële panden, waardoor deze oude gebouwen ook in de nieuwe omgeving extra goed tot hun recht komen. Ook kon er welstandsvrij gebouwd worden. Amvest heeft het hele traject als een unieke manier van werken ondervonden waarbij de samenwerking met de gemeente soepel is verlopen. Deze samenwerking zag voornamelijk op het traject van kabels en leidingen en de inrichting van de openbare ruimte. Omdat Amvest ook zelf een aantal kavels heeft getenderd aan andere partijen had zij behoefte aan duidelijke afspraken over het opleveringsniveau van de openbare ruimte. Zij heeft de gemeente daarom verzocht om samen met haar een raamwerk op te stellen voor de openbare ruimte zodat ook





andere samenwerkingspartners in de gebiedsontwikkeling zich daaraan te houden hadden. Voor ons als ambtenaren een opsteker dat er ook vanuit de markt om een bepaalde mate van regelgeving gevraagd wordt.

Overal zelf verantwoordelijk voor: nog even geen openbaar vervoer

Voor het overige was Amvest dus overal verantwoordelijk voor, zowel voor de sloop als de sanering als het bouw- en woonrijp maken. Ook verzorgde zij zelf de initiatiefdocumenten, de ontwerpen van de gebouwen, de bestemmingsplanvergunningen en het ontwerp van het maaiveld. Uiteindelijk wordt deze openbare ruimte aan de gemeente overgedragen. De gemeente is daarbij overigens nog wel steeds verantwoordelijk voor de hoofdinfrastructuur, de Cruquiusweg zelf. In het ontwerp van deze hoofdweg over het eiland is door Amvest alvast een keerlus met een draaicirkel voor een verlengde bus ingetekend aan het einde van het schiereiland. De bushalte zelf ontbreekt echter nog. Er is

namelijk tot op heden geen openbaar vervoer aanwezig op het Cruquiuseiland. De hoop is erop gevestigd dat dit in de toekomst nog wel gaat gebeuren.

Dakvilla's opgetrokken uit voormalige wijnsilo's

Bij een uitgebreide rondleiding over het terrein van Amvest hebben we zelf kunnen zien hoe deze langs organische wijze tot stand gekomen herontwikkeling toch een bijzonder samenhangend geheel vormt. De voor de gebouwen gebruikte materialisering bestaat uit lichte kleuren. Er is gewerkt met hoge verdiepingsvloeren met veel lichtinval en alzijdige balkons. Ook de openbare ruimte is hoogwaardig ingericht met fraaie bankjes en lantaarnpalen. De kers op de taart was het bezoek aan een van de dakvilla's op de voormalige plek van de winterterminal. De oude wijnsilo's zijn hergebruikt en getransformeerd naar een drietal fraaie villa's met een oppervlakte van 140 m² verdeeld over drie bouwlagen, die boven op een woonblok zijn geplaatst. Het uitzicht vanuit de woningen is fenomenaal. Het prijskaartje helaas ook (oplopend tot € 1,5 mln.) waardoor deze drie woningen momenteel nog steeds te koop staan. Amvest gaf aan dat zij niemand zo'n transformatieproject met een wijnsilo zou aanraden gezien alle tegenvallers met onder andere chroom-6 en asbest. Ook hier vermoeden wij een meer dan positieve grondexploitatie aan het eind van de rit voor deze gebiedsontwikkelaar.

De dag werd afgesloten bij bierbrouwerij KRUX op het zonnige terras. Daar konden we onder het genot van een goed glas nog eens namijmeren naar welk project onze individuele voorkeur uitging: zowel als meest geslaagde herontwikkeling maar ook om zelf te wonen, al dan niet in een dakvilla.

SAVE THE DATE

Op woensdag 1 november 2023 organiseert de Vereniging van Grondbedrijven haar Najaarscongres in de Reehorst te Ede. Reserveert u deze datum alvast in uw agenda?



Over de auteur

Maurice Kessels is senior vastgoedadviseur bij de gemeente Amsterdam.