

Er is geen tijd te verspillen met bureaucratie, we moeten meters maken



Aan de Bosrankstraat in Amsterdam-Noord wordt gewerkt aan een aantal zelfbouwoningen. Het huis rechts is het Huis Op Palen dat gebouwd wordt door House of Bouw van beeldend kunstenaar Joris Brouwers.



Hijskranen torenen weer uit boven Amsterdam

< VERVOLG VAN PAGINA 1
De hijskranen zijn weer volop aanwezig in Amsterdam. Veel uitgestelde bouwprojecten komen op gang. Op zelfbouwka- vels wordt getim- merd, lege kanto- ren veranderen rap in woningen. En er ontstaan ook nieuwe vormen van projectontwikke- ling.

Marc Doodeman

Het nieuwe projectontwikkelen

Een van de opvallendste woningbouwprojecten van Amsterdam is misschien wel Patch22 in Amsterdam-Noord. Bouwmanager Claus Oussoren en architect Tom Franzen nemen in 2009 deel aan een tender van de gemeente Amsterdam voor kavel 22 in de wijk Buiksloterham. Zonder projectontwikkelaar. Ze willen wel eens laten zien dat ze het op eigen houtje ook kunnen. De kavel staat tussen de veelbelovende gebieden rond de NDSM-werf en Overhoeks. De grondprijs ligt vast, degene met het duurzaamste plan zal winnen. Oussoren en Franzen scoren met het hoogste houten gebouw van Nederland. Een probleem: de bestemming is bedrijfsmatige bouw. Na jarenlang leuren bij de gemeente is 80 procent van de kavel woningbouw geworden. Inmiddels is het 2014, achteraf volgens Oussoren “een geluk bij een ongeluk”. De woningen gaan in de verkoop, en worden “in no time” verkocht. Duurzame materia- len, energieneutraal, plafonds van 3,5 meter hoog, woon-werkruimtes van minimaal 200 vierkante meter. Op het moment dat de initiatiefnemers de tender winnen, is een waarborgsom van 150.000 euro nodig. Oussoren en Franzen hebben dat geld niet en gan op zoek naar een financier. De Amsterdam- se bouwer Hillen & Roosen wordt gevonden en mag in bouwteam het gebouw neerzetten.

Inmiddels worden de eerste heipalen geslagen. Het nieuwe projectontwikkelen, noemt Oussoren het. Zonder grote ontwikkelaar of belegger. Kleinschalig en goed luisteren naar wat de klant wil. Twee van de klanten zijn bekend: Oussoren en Franzen gaan zelf ook in het gebouw wonen.

Zelfbouw

Het lijkt een mededelingenbord op de camping, het bouwboard op de Bosrankstraat nummer 19. Maar de briefjes die onder houten dakpannen te lezen zijn, horen bij het Huis Op Palen, een van de zelfbouw- huizen in Amsterdam-Noord. Het huis wordt gebouwd door House of Bouw, het projectbureau van beeldend kunstenaar Joris Brouwers. Een aantal handlangers wordt met voornaam genoemd, samen met hun kunsten: bouwacrobaat, afbouwprins, berggeit voor grote hoogten. Bewoonster Esther woont er met man en twee kinderen. Dat had ze in 2011, toen de kavels uitgegeven werden, niet verwacht. Wonen tussen de bedrijfsgebouwen – je wilt in dat rauwe gebied nog niet dood gevonden worden, vond ze. Maar het beeld is gekanteld. Nu noemt ze het straatje met zelfbouwoningen in aanbouw een “fris gemeenschapje”. Als ze moet kiezen tussen een kant-en-klaar grachtenpand of een zelfbouwoning kies ze “duizend keer liever dit”. Het huis, dat van binnen en buiten bijna helemaal

van leem is, staat op palen, omdat er geen geld was een huis tot maximale hoogte te bouwen. Door het op palen te zetten, is het uitzicht fabuleus en is het binnen superlicht. Op het informatiebord staat ook een vakje “Dit wilde ik even kwijt”, speciaal voor de geboeide voorbijgangers. “Moooi!”, staat er. En: “Cool.”

Transformatie

Het project aan de Van Heenvlietlaan in Amsterdam Buitenveldert is het grootste in 2014. Kondor Wessels Amsterdam transformeerde een kantoor waar ING Bank in huide tot 351 studentenwoningen. Opdrachtgever is City Pads, een vastgoedspecialist uit Eindhoven, die is opgericht door Lee Foolen, die het vak leerde door te beleggen in kleine studenten- panden in Eindhoven. Inmiddels is het bedrijf bezig met het transformeren van 125.000 vierkante meter voormalige kantoren tot woningen, zegt Tom Foolen, broer van Lee Foolen en medevenoot van City Pads. Recent is het kantoor van Philips Lighting binnengehaald om te transformeren. “Een juweel binnen onze projectenportefeuille”, zegt Foolen. Het kantoor in Amsterdam is in 2013 gekocht. Op dezelfde dag is het verkocht aan Bouwfonds Investment Management, dat vooral belegt met geld van Duitse institutionele beleggers. Alle woningen zijn vanaf dag één volledig verhuurd, zegt Foolen. Het kantoor is in een half jaar tijd (april tot oktober 2014) omgebouwd. Kondor Wessels had eerder projecten gedaan voor de Foolens, met succes, en mocht, zonder aanbesteding, dit project uitvoeren.

Uitgesteld project

Op Google Streetview is het goed te zien. Op een foto van september 2010 staat het project Argentinië aan de Oostelijke Handelskade al aangekondigd. Op het bouwboard van vier jaar geleden staat Kristal genoemd, een projectontwikkelaar voor corporaties in de Randstad. Maar gebouwd wordt er niet in 2010. En ook niet in de jaren erna. De woningmarkt is slecht, en de verwachtingen over waarvoor corporaties op de wereld zijn, verandert. Inmiddels zijn we ruim vier jaar verder. Corporatieontwikke- laar Kristal bestaat niet meer, en 108 van de ruim tweehonderd woningen zijn in mei 2013 verkocht aan Altera Vastgoed. Het vastgoedfonds gaat de woningen verhuren in de vrije sector. Gezamenlijk trekken de corporatie en Altera op voor de ontwik- keling van het woongebouw. Dat is een trend die steeds meer te zien is, nadat de corporaties zich min of meer gedwongen moeten terugtrekken uit de vrije huur- en koopmarkt.

Plek voor drieduizend nieuwe woningen

Op 19 februari komt Amsterdam met de “tenderkalender 2015”, waarbij volgens wethouder Laurens Ivens 29 beschikbare bouwlocaties voor 3000 woningen onder de aandacht worden gebracht. Ivens hoopt dat zeker de helft van de woningen gebouwd wordt. Dat is nodig, omdat Amsterdam het bouwtempo van 5000 opgeleverde nieuwbouwwoningen per jaar wil gaan halen. “Er komen 10.000 Amsterdammers per jaar bij. We moeten zorgen dat de schaarste niet verder oploopt”, zegt Ivens. Hoewel de marktpartijen weer driftig bouwen, wil Ivens het aanbod aan zelfbouwka- vels hoog houden. “Dat is een succes

en echt populair. Er is een enorme tendens naar bouwgroepen. Maar je ziet ook architecten en kleine bouwers die zich in deze markt begeven.” Niet alle mogelijke bouwlocaties voor de komende jaren in Amsterdam zijn vrij beschikbaar, geeft Ivens toe. Meer dan de helft van de grondposities is al eerder toegewezen aan bouwpartijen. Ze wachten nog met bouwen; het gaat om sloop-nieuwbouw, of het gaat om locaties met ontwikkelrechten maar zonder bouwplicht. Bij het tenderen zal niet alleen naar de portemonnee van de stad worden gekeken, verzekert hij. Ook zal voor sommige locaties geconcurrereerd

moeten worden op bijvoorbeeld duurzaamheid. Met het doel minimaal 1250 woningen uit leegstaand vastgoed te krijgen, wordt een transformatieteam opgericht. Ivens verwacht niet buitengewoon veel bouwactiviteit van corporaties. “Als de verhuurdersheffing afgelopen is, praten we opnieuw.” Wel “stuurt” Amsterdam op meer vrije-sectorhuur- woningen. “We steken de hand uit naar de markt. Eén ding is zeker: er is een grote vraag naar vrije sectorhuur. De markt is gunstig voor beleggers. De stad heeft het nodig. Er is geen tijd te verspillen met bureaucratie, we moeten meters maken.”

Marc Doodeman maakte een fietstocht langs enkele opvallende Amsterdamse projecten. Lees zijn blog op www.cobouw.nl.