

Transformatie Cruquiseiland: mix van wonen, werken en historie

14-10-2019 16:09

In het oostelijk havengebied van Amsterdam wordt een gebied van 10 hectare groot herontwikkeld van een voormalige industriële zone naar een levendig woon- en werkgebied. Tijdens een bijeenkomst van Amsterdam Woont vertelde ontwikkelaar Amvest hoe zij deze transformatie van Cruquiseiland aanpakken.

Dat de ontwikkelaar gelooft in het gebied wordt duidelijk uit het feit dat Amvest sinds vorig jaar haar hoofdkantoor hier heeft gevestigd. In het pand dat uitkijkt over de Entrepothaven, is behalve 1.300 m² aan flexibele kantoorruimte en vergaderruimte ook een brasserie gevestigd waar medewerkers én omwonenden terecht kunnen.

Amvest is een gebiedsontwikkelaar gespecialiseerd in (zorg)woningen en een lange termijn belegger voor onder andere pensioenfondsen en verzekeraars.

Op dit moment heeft Amvest circa 22.000 woningen in portefeuille en €5,1 miljard aan assets under management. Dit zijn voornamelijk appartementen in het middeldure huursegment. De ontwikkelaar heeft zo'n 5.600 woningen in ontwikkeling, oftewel zo'n €1,5 miljard aan projecten in de pijplijn.

Ontwikkelingsmanager Karst Hagedoorn vertelt aan de aanwezigen over dit nieuwste stukje Amsterdam in wording. Amvest is bezig op Cruquiseiland circa 1.200 huur- en koopwoningen en circa 20.000 m² aan niet-woonfuncties te ontwikkelen. Sinds 2007 is de ontwikkelaar al betrokken bij het gebied en is eigenaar geworden van een groot aantal kavels, maar in 2012 ging de eerste spade de grond in. Naar verwachting zal de gehele ontwikkeling, verdeeld in drie fases, in 2024 afgerond zijn.

Een deel van het gerealiseerde vastgoed zal Amvest toevoegen aan haar eigen beleggingsportefeuille, zoals de huurwoningen, en deels zal het commercieel vastgoed worden verkocht aan eigenaar-gebruikers. Niet alleen Amvest is actief op Cruquiseiland, ook ontwikkelaars AM en VORM hebben beiden een woonproject lopen.

Rijke geschiedenis

Bijzonder aan deze ontwikkeling is niet alleen de ligging, binnen de Ring A10 en aan alle kanten omringd door het water van de Entrepothaven, het Amsterdam-Rijnkanaal en de Nieuwe Vaart, maar ook de illustere historie. Dit havengebied heeft een rijke VOC-geschiedenis, kende veel industrie en dat zie je terug in een groot aantal karakteristieke panden, zoals het Pompengebouw & Ketelhuis en de wijnsilo's. Hagedoorn: "De oude gebouwen zijn niet altijd te transformeren naar woningen, maar wel te gebruiken als voorzieningen."

Geen stedenbouwkundig plan

De herontwikkeling van het Cruquiusgebied verloopt anders dan in andere gebieden in Amsterdam. Er is namelijk geen stedenbouwkundig plan vanuit de gemeente, in plaats daarvan is er een spelregelkaart ontwikkeld van 1 A4-tje. "Wij hebben in samenwerking met de gemeente, andere eigenaren en omwonenden de plannen ontwikkeld voor dit gebied. Dus van participatie, ontwikkeling en exploitatie hebben we alles zelf gedaan."

Harbour Club als katalysator

Placemaking heeft hierbij een grote rol gespeeld, vertelt Hagedoorn: "Als je een gebied nieuw karakter wil geven is placemaking belangrijk. Zo hebben we kunstenaars de ruimte gegeven om tijdelijk de exposeren, hebben we een boardwalk gerealiseerd aan het water waar mensen kunnen recreëren en is restaurant Harbour Club zo'n trekker geworden dat het van een tijdelijke naar een permanente vestiging gaat." De permanente vestiging van het restaurant krijgt authentieke details, zo worden drie wijnsilo's bovenop de nieuwbouw naast

het restaurant geplaatst die worden getransformeerd naar drie unieke woningen. “Ook hier laten we zien dat we oud en nieuw mixen in dit gebied.”

Ook de voormalige Sigma verffabriek, het enige gemeentelijke monument in het gebied, wordt in ere hersteld als bedrijfsruimte met daarboven twee verdiepingen woonruimte. Ook op de kop van het eiland komt een bijzonder pand dat Hagedoorn omschrijft als een ‘dansende vrouw in een losse jurk’. “Met deze vorm hebben we ervoor gezorgd dat alle woningen maximaal georiënteerd zijn op de zon.”

Van concept tot contract

Voor de invulling van al het niet-residentieel vastgoed werkt Amvest samen met conceptontwikkelbureau MOOI lost op. Tim Hendriks is met zijn bureau al sinds 2013 betrokken bij de transformatie van Cruquiseiland. “Wij zijn betrokken van concept tot het uiteindelijke contract. Daarbij zetten wij in op het vinden van de juiste huurder/koper die past bij de omgeving.” Voor een aantal panden is de juiste huurder/koper al gevonden, denk aan Sportstudio Great. Volgens Hendriks is de interesse in de niet-woon meters groot, aangezien het gebied een duidelijk karakter heeft en aanspreekt.

Ambassadeurs

De geschiedenis van het gebied wil Hendriks bewaren. Daarom worden bestaande gebouwen niet gesloopt maar hersteld waar mogelijk of in ere opnieuw opgebouwd. Als voorbeeld geeft hij het Insulinde fabriekshuisje. “Hier is Brouwerij Bruut in gevestigd met hun eigen proeflokaal en bierbrouwerij. De twee mannen achter dit concept kwamen uit zichzelf aankloppen bij ons, omdat ze geloven in dit gebied. Een van hen heeft zelfs hier een huis gekocht en de echtgenote van hem is tandarts en overweegt nu een praktijk te openen in het gebied. En dat is precies wat we willen, sympathieke ondernemers die met hun bedrijf kwaliteit kunnen toevoegen en ambassadeurs zijn van Cruquiseiland.”

Online én offline

Het event werd georganiseerd door Amsterdam Woont, een samenwerkingsverband tussen woningmarktpartijen en gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Tientallen marktpartijen, van ontwikkelaars tot makelaars, en steeds meer gemeenten in de MRA zijn bij Amsterdam Woont aangesloten. Amsterdam Woont is daarbij de samenwerking aangegaan met Het Nieuwbouw Platform, samen presenteren zij hun nieuwbouwaanbod en zelfbouw kavels op de site van Amsterdam Woont.

Behalve online is het platform ook actief met bijeenkomst en de Nieuwbouwdag, waarbij nieuwbouwprojecten en zelfbouwlocaties in de Metropoolregio zijn opengesteld voor woningzoekenden. Ook reiken ze jaarlijks de Amsterdamse Nieuwbouwprijs uit, dit jaar was de winnaar Het Schip, een groot restauratieproject in de Spaarndammerbuurt in Amsterdam.

Big Data

Amsterdam Woont bereikt ondertussen met hun wekelijkse nieuwsbrief circa 43.000 woningzoekenden. Voorzitter Niek Verveen vertelt: “We hebben hierdoor de beschikking over veel data van woningzoekenden. Samen met een aantal data-deskundigen van onze partners, gaan wij deze data verder analyseren. Vervolgens willen we de informatie die daaruit komt, met onze partners delen.” Het gaat daarbij niet om data van individuele mensen, maar om algemene data inzake zoekgedrag, interesses en wensen van woningzoekenden.

Ook interesse om partner te worden van Amsterdam Woont en een kennissessie te organiseren? Neemt contact op via info@amsterdamwoont.nl. De volgende bijeenkomst van Amsterdam Woont zal eind 2019/begin 2020 plaatsvinden.

Foto: Cruquiseiland in 2024.

VASTGOED JOURNAAL

Kimberly Camu