VASTGOED JOURNAAL

Certitudo Capital realiseert 43.500 m2 mixed-use nieuwbouw in Amersfoort De Hoef-West

26-03-2020 09:41



Een verouderd kantoorpand nabij station Amersfoort-Schothorst maakt plaats voor een gemengd complex om te wonen en te werken. Ook is er ruimte voor horecavoorzieningen. Ontwikkelaar Certitudo Capital geeft daarmee een belangrijke impuls aan de transformatie en modernisering van bedrijventerrein De Hoef-West.

''Het woningbouwprogramma krijgt een gemengd karakter met zowel sociale huur, vrije sector en middensegment huurwoningen''

“Certitudo Capital stapt in op de kansen in de markt. Een aantal jaren geleden waren transformatieprojecten aantrekkelijk”, zo zegt projectdirecteur Hugo van der Have. “Maar het aantal transformaties neemt af. Aankoopprijzen gaan steeds verder omhoog. Bouwkosten stijgen. Het wordt steeds moeilijker bij een transformatie een gezonde business case te maken. Daardoor verschuift onze aandacht naar sloop/nieuwbouw.” De keuze voor nieuwbouw sluit volgens hem goed aan bij de wensen van veel gemeenten. “Op tal van plekken bestaat behoefte aan binnenstedelijke verdichting. Sloop en toevoeging van volume maakt zo’n project makkelijker rendabel. Bovendien sluit de realisatie van extra volume aan bij de vraag in de huidige

markt.”



Ook het door Certitudo Capital aangekochte kantoorgebouw aan het Inputplein in Amersfoort maakt plaats voor een nieuwbouwontwikkeling. “Deze locatie is aanvankelijk door ons aangekocht om te transformeren, maar de gemeente Amersfoort wil bedrijventerrein De Hoef transformeren naar een gemengd woon- en werkgebied. Nu wordt het beeld van het gebied nog bepaald door losse gebouwen met een hek er omheen. Ons complex ligt vlak bij station Schothorst en dat is daarmee een logische plek om te beginnen met een andere, meer gevarieerde invulling. Certitudo Capital en de gemeente Amersfoort hebben een anterieure overkomst afgesloten voor nieuwbouw (43.500 m2) verdeeld over vier gebouwen.”

VASTGOED JOURNAAL



Vijfhonderd woningen

Bedoeling is om eerste kwartaal te beginnen met de werkzaamheden. Het oude kantoorcomplex (10.000 m2) wordt verwijderd. De nieuwbouw bestaat uit 4.500 m2 nieuwe kantoorruimte, een commerciële plint van 1.500 m2 om het stationsplein te verlevendigen en 37.500 m2 woningbouw. Het betreft circa 500 woningen. Het woningbouwprogramma krijgt een gemengd karakter met zowel sociale huur, vrije sector en middensegment huurwoningen. “Het middensegment heeft het op de huidige woningmarkt ontzettend lastig. Wij voorzien onder young professionals, jonge hoogopgeleide mensen die wellicht aan een gezin willen beginnen, grote belangstelling voor huurappartementen van 40 m2 tot 60 m2. Maar ook ouderen die hun te grote gezinswoning willen verlaten voor een appartement met twee slaapkamers zijn bij ons welkom.”

Vaak neemt Certitudo Capital eigen nieuwbouw op in de iResidence-portefeuille. “Per individuele ontwikkeling wordt bekeken hoe we de eindbelegging structureren. Wellicht nemen we de woningen zelf in portefeuille, maar het is ook denkbaar dat we dit complex op de beleggersmarkt aanbieden. Die keuze is nog niet gemaakt”, aldus Van der Have. Hij verwacht dat de nieuwbouw de toon zal zetten voor het nieuwe De Hoef. “Wij brengen met onze nieuwbouw meer levendigheid in het gebied. Vanaf het station zal die zich als een vlek uitbreiden.”

VASTGOED JOURNAAL



Hugo van der Have

Hugo van der Have is vanaf november vorig jaar projectdirecteur bij Certitudo Capital. Hij is ook betrokken bij een groot herontwikkelingsproject aan de Tanthofdreef in Delft (25.000 m2 bvo) en de transformatie van Heuvelring 88 in Tilburg. Van der Have is ruim twintig jaar werkzaam in de vastgoedsector. Eerder was hij ruim twee jaar verantwoordelijk voor beheer en de ontwikkeling van diverse projecten bij LRC en bijna vijf jaar werkzaam bij Triuva.

Duurzame kantoren

Van der Have heeft inmiddels gemerkt dat er voor de kantoren veel belangstelling bestaat. “We zien dat de Amersfoortse kantorenmarkt langzaamaan opdroogt. De afgelopen tien jaar zijn er nauwelijks nieuwe kantoormeters bijgebouwd. Veel bestaand vastgoed is verouderd. Zeker voor de wat grotere eindgebruiker die een goed bereikbaar, duurzaam kantoor zoekt, heeft de stad niet zoveel geschikt aanbod. Er wordt al met potentiële huurders gesproken, terwijl de oplevering nog meer dan twee jaar op zich laat wachten.”

Mobiliteitsoplossingen

VASTGOED JOURNAAL

Certitudo Capital bouwt niet alleen een nieuwe leef- en werkomgeving, benadrukt Van der Have. De Hoef wil zich profileren als gezonde, duurzame en levendige stadswijk. Daarom wordt samen met Fleet Facilities op gebiedsniveau meegedacht over duurzame, toekomstbestendige mobiliteitsoplossingen in de vorm van een mobiliteitshub. Een dergelijke inspanning past volgens hem bij de duurzaamheidsdoelstellingen van Certitudo Capital. “Wij vinden extra service belangrijk. De nieuwbouwontwikkeling staat vlak bij het station, maar soms hebben gebruikers of bewoners behoefte aan een auto of een ander vervoermiddel. Door het aanbod te bundelen en te verbeteren, verwachten we een bijdrage te kunnen leveren aan vermindering van onder meer het eigen autobezit.”

Certitudo Capital

Certitudo Capital, opgericht in 2002, is een particuliere projectontwikkelaar en vastgoedbelegger, gevestigd in ’s-Hertogenbosch. Zij zijn actief op het gebied van zowel commercieel als residentieel vastgoed, grondposities, (her)ontwikkeling en overnames van dan wel participaties in bestaande onroerend goed portefeuilles c.q. vennootschappen. Het werkterrein strekt zich uit over heel Nederland, met een nadrukkelijke aanwezigheid in de Randstad. Zij acteren daar waar zij de beste kansen zien om aantrekkelijk en duurzaam rendement te realiseren tegen aanvaardbare risico’s. Certitudo Capital ontwikkelt zich in toenemende mate tot een netwerkorganisatie, waarin ondernemers en investeerders elkaar vinden en versterken. Niettemin wordt zorgvuldig gewaakt over de onderscheidende karakteristiek van het familiebedrijf: persoonlijke aandacht voor mensen, langdurige samenwerking, focus op de langere termijn en duurzaam acterend in de breedste zin van het woord.

Redactie