

## ‘Het samenbrengen van alle functies op één plek wordt steeds belangrijker’

30-11-2020 13:44

**Nederland staat voor grote opgaven: een woningtekort van meer dan 330.000 woningen, de energietransitie, veranderende mobiliteit en nog maar niet te spreken over de gevolgen van de coronacrisis. Hoe kijkt Bart Meijer, CEO van MRP Development (MRP), hier tegenaan en welke oplossingen ziet hij? Vastgoedjournaal ging met hem in gesprek over het belang van functiemenging, hoogbouw en de definitie van een succesvol project.**

Ontwikkelen is de familie Meijer niet vreemd. Meer dan 100 jaar geleden begon de grootvader van Bart Meijer met het ontwikkelen in Den Haag. Zijn ouders Ton Meijer en Maya Meijer-Bergmans houden zich nu bezig met het ontwikkelen van cultureel erfgoed, zoals het Paleis Soestdijk. In 2016 is Meijer gestart met MRP Development, bekend van iconische projecten zoals Post Utrecht, de herontwikkeling van het voormalige postkantoor in Utrecht, en het WFC Amsterdam, maar ook grootschalige gebiedsontwikkelingen zoals De Zuid in Den Haag, Cartesius in Utrecht en Osdorpplein in Amsterdam. Wat verbindt al deze projecten met elkaar?

### **Functies mengen en betaalbaar**

Meijer vertelt aan Vastgoedjournaal: “De rode lijn bij projecten die wij doen is dat ze zich afspelen op plekken met een grote dichtheid. We kijken daarbij naar de gehele omgeving en willen met onze projecten daaraan bijdragen. We ontwikkelen dus niet alleen voor de eindgebruikers, maar ook voor de buurt. Dat betekent dat we het belangrijk vinden om functies te mengen.”

Hij vervolgt: “Daarbij willen we duurzaam ontwikkelen en inclusief, oftewel we bouwen woningen voor sociale én middeldure huur, evenals koop. Wij zijn niet bang om sociale huurwoningen te realiseren, we richten ons echt op dat betaalbare segment. Het doel is daarbij niet de speler op de top van de markt te zijn, we hebben liever de massa.”

Daarbij ontwikkelt MRP voor eigen portefeuille, zoals projecten WFC Amsterdam, maar ontwikkelt tevens voor beleggers en voor eindgebruikers. De ontwikkelportefeuille omvat inmiddels zo’n 1.500.000 m2 vastgoed.

### **Van gescheiden functies naar mixed-use**

Als Meijer het heeft over trends, ziet hij een duidelijke shift ontstaan als het draait om functies. “Wat in landen in Azië en Amerika al langer gaande is, zie je nu ook terugkomen in Nederland. Namelijk meer lokale, mixed-use gebieden in plaats van gescheiden functies van kantorenparken, woonwijken en winkelcentra. Ik denk dat we de kant op gaan van bijvoorbeeld Tokio, waarbij je torens hebt met daarin kantoren, woningen, horeca, een winkelcentrum en zelfs een dokter bovenop bijvoorbeeld een metrostation. Het samenbrengen van al deze functies op één plek wordt steeds belangrijker. Zeker gezien de coronacrisis waarbij het lokale aspect steeds belangrijker wordt vanwege de huidige restricties.”

Een mooi voorbeeld hiervan is de herontwikkeling van het voormalige postkantoor in Utrecht. Aan de Neude is nu een multi-use gebouw gerealiseerd dat ca. 10.815 m2 bibliotheek combineert met een auditorium, verschillende winkels met in totaal een oppervlakte van ca. 6100 m2, een supermarkt, een fietsenstalling ca. 720 plekken van 1.325 m2 en horeca. Dat het oudere gebouw hierbij een tweede toekomst heeft gekregen, is bijkomend voordeel vindt Meijer. “Als het kan om zo’n project te realiseren en een ouder gebouw te revitaliseren dan pakken we het graag op. Maar het is geen voorwaarde, nieuwbouw is ook interessant voor ons.”

## **Trends meenemen in de plannen**

Het is voor ontwikkelaars er niet makkelijker op geworden de laatste jaren. Naast oplopende bouwkosten, zijn uitdagingen zoals PFAS, stikstof en geluid steeds prominenter geworden. En daarboven op nog de coronacrisis. Hoe biedt MRP hier het hoofd aan? “De coronacrisis zorgt voor een bepaalde bewustwording. Men wil niet meer iedere dag in de file staan en thuiswerken heeft zijn voordelen. Grotere bedrijven zullen dit ook meenemen in hun beleid en uiteindelijk ga je dit ook terug zien in hun huisvestingsopgave. Maar het gaat ook voor veranderingen zorgen in de woonwensen, dus bijvoorbeeld een extra kamer om in te werken. Dit soort trends nemen wij ook mee in onze woningplannen die we op dit moment ontwikkelen.”

Eind 2019 is MRP ook begonnen met haar eigen flexofficeconcept, MRP Flex Offices. Hiermee speelt de ontwikkelaar in op de toenemende vraag naar flexibele kantoorruimten in woonomgevingen met voorzieningen. Meijer vertelt: “Ik denk dat als we ons flexofficeconcept wat we nu in WFC hebben gaan uitbreiden, dat dit altijd binnen onze eigen gebouwen zal zijn. We hebben niet de ambitie om een flexkantorenoperator te worden.”

## **Modulaire bouw**

Volgens Meijer liggen er vooral kansen in modulaire bouw. “Hiermee kan je een antwoord bieden op de stikstofproblematiek. Daarnaast kan je op deze manier een betaalbare en duurzame woning realiseren die er goed uitziet en waar kopers zich prettig voelen. Dat is ook iets waar we met MRP mee bezig zijn om verder te ontwikkelen, maar we hebben nog geen concrete projecten op dit moment.”

## **Spanningsveld**

Wat maakt volgens Meijer een project succesvol? “Een goede balans vinden in het spanningsveld van de wensen van de gemeente, de belegger en de eindgebruikers. Belangrijk is vooral dat we iets willen bijdragen aan de ontwikkeling van het hele gebied, we richten ons niet alleen op het project zelf. Zo zie je dat terugkomen in Osdorpplein, Zo ontwikkelt MRP hier niet alleen ruim 600 woningen, ook wordt er ca. 10.000 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte gerealiseerd, evenals parkeergelegenheid voor 700 auto's en een stadsdeelkantoor. In juli hebben we onder het gebouw Don Bosco de parkeergarage Nieuw West en de Jumbo geopend.”

## **Hoogbouw is geen one size fits all**

In gebieden met een grote dichtheid is hoogbouw een voor de hand liggende oplossing om veel woningen en commerciële ruimte in één keer toe te voegen aan een gebied. Maar volgens Meijer moet je hier de juiste keuzes in maken. “Hoogbouw kan zeker een oplossing zijn, maar je moet daarbij heel goed de afweging maken tussen het beschikbare budget en het neerzetten van een kwalitatief goed product. Want je kan met een woontoren inderdaad veel volume creëren, maar het draait ook om de leefbaarheid. Dus op sommige plekken is dit een goede oplossing, op andere plekken denk ik dat partijen de uitdagingen van hoogbouw onderschatten en vooral ook de kosten.”

Hij vervolgt: “Je kan namelijk wel een toren neerzetten van 120 meter maar de kosten zijn daar veel hoger voor dan bijvoorbeeld met een toren van 60 meter. Daarbij ben je vaak ook gebonden aan veel regels over de invulling met sociale, middeldure en vrije huur. Dus soms is een kleinere toren minder financieel precair dan een groot project met kleinere marges. Een project is beter gediend om gerealiseerd te worden, dan dat het op de tekentafel blijft liggen.”

Als laatste voegt Meijer toe: “En als laatste is de omgeving ook een belangrijke factor. Wij bouwen veel op stedelijke locaties met een grote dichtheid en dan heb je te maken met burens die een mening hebben over hun uitzicht. Dus als je kijkt naar bijvoorbeeld SoZa in Den Haag, ook al zouden wij enorm de hoogte in willen dan

moet je wel rekening houden met de omgeving. Het is ondenkbaar dat je de buurt zo maar in de schaduw gaat zetten. Dus hoogbouw is een oplossing voor sommige locaties, maar het gaat om de balans binnen de gestelde opgave. Het is geen one-size-fits all oplossing.”

## **WFC Amsterdam**

Een van de grote projecten waar MRP zich op dit moment mee bezig houdt is de herontwikkeling van het iconische WFC Amsterdam. WFC Amsterdam ligt centraal aan de Westas en verandert van een monofunctioneel en introvert gebouw naar een open en duurzame plek die verbonden is met haar omgeving. Deze plek is de afgelopen vijftig jaar uitgegroeid tot een verzamelplaats voor ondernemerschap met creativiteit als verbindende factor. MRP kocht het WFC Amsterdam eind 2018 aan en is druk bezig met de herontwikkelingsplannen. Zo heeft de ontwikkelaar haar hoofdkantoor hier gevestigd, heeft het MRP Flex Offices flexofficeconcept gelanceerd en is TNW-West hier gestart om een de teach tech-creative op te bouwen.

Meijer vertelt hierover: “In plaats het gebouw een andere bestemming te geven, willen we juist circa 300 huurders actief in de mode en creatieve industrie behouden en versterken. Uiteindelijk willen we hier een mixed-use project creëren dat echt werkt, met wonen, werken maar ook culture functies, zorg, een supermarkt en goede mobiliteit. We willen alles eruit halen wat erin zit en er een echte ontmoetingsplek van maken.” Een definitieve stip op de horizon heeft Meijer niet voor het project, hij wil er de tijd voor nemen. “Het gebouw aan sich draait nu, we hebben verschillende nieuwe huurders aangetrokken en richten ons nu op het uitbreiden van voorzieningen. We hebben geen haast en willen deze ruimte gebruiken om het plan te perfectioneren.”

Kimberly Camu